



FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

El desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Pulido Alvarado, Isamar Cris (ORCID: 0000-0003-2229-2262)

ASESOR:

Núñez Medrano Elizabeth Jessica (ORCID: 0000-0001-9613-0843)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil y Notarial

LIMA – PERÚ

2019

Dedicatoria

Esta Tesis es dedicado primordialmente a dios y la virgen maría, a mis padres, a mi compañero de mis días y en especial a mi hijo adorado, quienes con su amor, paciencia y humildad me han permitido a cumplir hoy una meta más, los adoro con todo mi corazón, infinitamente gracias por ser los motivos más anhelado en este nuevo camino.

Agradecimientos

Agradecer infinitamente a dios, a mi familia y a la Universidad Cesar Vallejo por abrirme las puertas y cumplir una de mis metas más anhelado en la vida, así mismo agradecer a mis profesores, Dra. Elizabeth Nuñez Medrano y la Mg. Lutgarda Palomino Gonzales, por sus valiosos conocimientos que hoy llevo en mí para emprender el camino más anhelado de todo profesional; los valores, sabiduría, ética y pasión a mi carrera.

PÁGINA DEL JURADO

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Isamar Cris Pulido Alvarado, con DNI N° 46690904, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho declaro bajo juramento que toda documentación que acompaño es veraz y autentica.

Asimismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticas y veraces.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión, tanto documentos como de información aportada por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académica de la Universidad Cesar Vallejo.



Isamar Cris Pulido Alvarado

DNI N° 46690904

Lima, 28 de noviembre de 2019

PRESENTACIÓN

Señores miembros del jurado:

Presento antes ustedes la investigación de tesis titulada **“El desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano”** puesto a vuestra consideración, que tiene como propósito: Analizar de que manera coadyuva el desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano. En base a teorías, a trabajos previos observación de la realidad nacional y demostrando mediante resultados estadísticos a personas conocedores del tema

Lima, 28 de noviembre del 2019



Isamar Cris Pulido Alvarado

DNI N° 46690904

Índice

	Página
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Página del Jurado	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
Índice de tablas	viii
Resumen	ix
Abstract	x
I Introducción	1
II Método	16
2.1. Tipo y diseño de investigación	17
2.2. Escenario de estudio	18
2.3. Participantes	18
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	19
2.5. Procedimiento	20
2.6. Método de análisis de información	20
2.7. Aspectos éticos	22
III Resultados	23
IV Discusión	38
V Conclusiones	44
VI Recomendaciones	46
VII Referencias	48
ANEXOS	
Anexo 1: Validación de los instrumentos	50
Anexo 2: Instrumento de recaudación de datos	92
Anexo 3: Acta de aprobación de originalidad	101
Anexo 4: Evaluación de la similitud del instrumento con Turnitin	102

Índice de tablas

Tabla 1	Tabla de caracterización.	19
Tabla 2	Cuadro de Categorización	21
Tabla 3	Respuesta de la primera pregunta	24
Tabla 4	Respuesta de la segunda pregunta	26
Tabla 5	Respuesta de la tercera pregunta	28
Tabla 6	Respuesta de la cuarta pregunta	30
Tabla 7	Respuesta de la quinta pregunta	32
Tabla 8	Respuesta de la sexta pregunta	34

Resumen

El siguiente trabajo tuvo como objetivo general, Indicar de qué manera el desalojo notarial “Express” coadyuva en la restitución del bien inmueble en el Perú, lo que se pretende es indicar si efectivamente, el procedimiento de desalojo express notarial cumple con las expectativas de volver a retrotraer el bien al propietario originario, sin tener que pasar la agonía de proceso civil engorroso, los sujetos de estudio en esta investigación consta de 2 profesores universitarios expertos en la materia, litigantes 1 especialista del juzgado de paz letrado, el muestreo es no probabilístico, como técnica de recolección de datos utilizamos la entrevista de profundidad semi estructurada y como herramienta la guía de entrevistas de respuestas abiertas se realizó la validez mediante la revisión de entrevista realizada por 5 expertos en el tema concerniente a desalojo notarial, se concluyó que, señalando que, el desalojo express notarial, es la manera más eficiente para la restitución del bien inmueble alquilado, por otro lado también se concluye que por lo general, las personas morosas que no quieren devolver el bien después de haber sido alquilado, es su modo operandi y el proceso judicial en temas de desalojo es engorroso y perjudicial para el que alquila el bien.

Palabras clave: Desalojo, precario, Notarial

Abstract

The following work had as a general objective, Indicate how the “Express” notary eviction contributes to the restitution of the real estate in Peru, which is intended to indicate whether, in effect, the notarial express eviction procedure meets the expectations of returning to bring back the good to the original owner, without having to go through the agony of cumbersome civil process, the subjects of study in this investigation consist of 2 university professors who are experts in the field, litigants 1 specialist of the court of peace, the sampling is not probabilistic As a data collection technique, we used the semi-structured depth interview and as a tool the guide for open-response interviews was carried out through the review of an interview conducted by 5 experts on the issue concerning notarial eviction, it was concluded that, indicating that, notarial express eviction is the most efficient way to re The stipulation of the rented real estate, on the other hand, it is also concluded that in general, delinquent persons who do not want to return the property after having been rented, it is their operating mode and the judicial process in eviction matters is cumbersome and harmful to the That rents good.

Keywords: *Eviction, precarious, Notarial*

I. Introducción

La migración en todas partes del mundo, es un problema social con la que tiene que lidiar los estados, los municipios, la justicia y las propias personas, ya que, con la llegada de personas, que no son lugareñas, hace falta un lugar donde vivir, existiendo líos por falta de pago del lugar arrendado o muchas veces el propietario ya no desea alquilar el bien.

En el Perú, en el año 2017 se creó una ley de desalojo express, que no fue muy útil, se pensó en su momento que era más rápido que el convencional de ese entonces, pero aun la demora existía, porque se tenía que solicitar ante el juzgado de paz letrado, el lanzamiento, y muchas veces la carga procesal y las apelaciones retrasaban el tan llamado desalojo express, en el 2018, con la creación de la ley N° 30933, ley de desalojo con la intervención del notario resultaría fácil poder desalojar a los inquilinos morosos y a los que incumplen el contrato de arrendamiento esta norma, que es aplicada en otros países con los mismos problemas, reduciría la precariedad de los inquilinos, y devolvería la paz social.

En Sudamérica, el país de Venezuela lidera el porcentaje de personas que no respetan los contratos de alquiler por el problema político en el que viven, aproximadamente un 65% del total de personas que alquilaron un inmueble, esto según el último censo de la comisión económica para América y el caribe, en el año 2016, están habitando ilícitamente, en propiedades que no les corresponden, y es casi imposible poder, desalojarlos.

En Argentina, se aprobó el desalojo express ley 25.4588 por el Congreso Nacional, que modifica el artículo 684 del Código Procesal Civil y Comercial, en ese país se aplica dicha ley para que los propietarios soliciten de manera urgente el desalojo de los inquilinos que no hayan pagado por más de dos meses el alquiler y aquellos que aún continúen viviendo en los inmuebles una vez vencido el plazo de sus contratos, es decir garantizarían el desalojo del inquilino una vez vencido el contrato de alquiler.

En España el 2 de julio del 2018, entro en vigencia la ley de desalojo express, esta ley permitió facilitar en desocupar al inquilino del inmueble sin recurrir a la vía penal, las personas que pueden solicitar el desalojo son los propietarios o poseedores legítimos del inmueble, ya sea persona natural o jurídica que tengan el derecho de propiedad del inmueble, en un plazo no mayor a 20 días se realizara la ejecución inmediata a través de la orden del juez, según se publicó en el diario “ El País”.

Muchos de los problemas del País, es que el sistema judicial no funciona de manera correcta, sea por falta de personal o por la carga procesal que existe, en la actualidad existe un verdadero problema con respecto a la restitución de los bienes inmuebles que son alquilados para poder subsistir.

La ley presente del desalojo notarial, tiene características propias, una de ella se hará como se mencionó con anterioridad, los cuales son: El vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o el incumplimiento de pago de la renta según acordado en el contrato, en caso no ha vencido el plazo se efectuara la aplicación del inciso 1 del artículo 1697 del código civil peruano, que hace mención “los contratos de arrendamiento pueden solucionarse, cuando el inquilino no ha pagado el alquiler del mes anterior y no pago otro mes y no paga quince días, solo importa el vencimiento de un solo periodo, si es en periodos menores solo se efectuara si venzan tres periodos de arrendamiento. “A efectos que se realizaran las causales el notario evaluara solo las constancias de depósitos de pago o transferencia en una cuenta de abono siempre y cuando se haya acordado por las partes en el mismo contrato de arrendamiento.

Como antecedentes nacionales tenemos a Vásquez (2017), “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano” realizo su trabajo de tesis para obtener su título profesional de Abogado, en la Universidad Cesar Vallejo, Lima Perú, basó su investigación en analizar, en como los procesos de desalojos influyen en el incumpliendo de contrato por parte de los inquilinos, así mismo realizo una comparación en las normas vigentes que han regulado el desalojo, obteniendo como resultado que no hay una coherencia lógica en las normas que regulan el proceso de desalojo, porque no hay una solución para los propietarios (arrendadores) en cómo proteger su bien inmueble ante inquilinos morosos.

Orrego (2018), “La competencia en los proceso de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017” realizo su trabajo de tesis para obtener su título profesional de Abogado, en la Universidad Cesar Vallejo, tuvo como objetivo, examinar los puntos controvertidos que existe en la competencia en los diferentes procesos de desalojo, generando así que al momento de resolver los casos no tienen complejidad probatoria de resolver, porque no tienen cuantía, es decir no tienen una determinada competencia, entonces son los Jueces de Paz Letrado que

tendrían la competencia correspondientes para la tramitación y ejecución de ocupante precario.

Gonzales (2018), “Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el proceso de desalojo por posesión precaria, 2016”, realizó su trabajo para obtener el grado académico de Abogada, en la Universidad Cesar Vallejo, cuyo campo de investigación se centró en “señalar que el desalojo por ocupante precaria, tienen una gran relevancia en la sociedad, porque las personas no respetan el derecho de propiedad y habitualmente se quedan en los predios, sin tener título de propiedad o un documento que sustente dicha posesión, es por ese motivo que se identificó si la validez de un título de propiedad crea la legítima por posesión, y la autoridad competente que es el juez, deberá identificar si realmente provenga o no de un acto o negocio jurídico, Entonces se determina que muchas personas no respetan la exclusividad del derecho de propiedad y usualmente se establecen en predios, sin contar con título alguno que legitime dicha posesión, por consiguiente se debe confirmar si el acto jurídico está plasmado en un documento, El trabajo en mención tiene como marco teórico de la investigación definir el Desalojo Notarial, entonces se denomina desalojo notarial, aquel procedimiento especial con la intervención de un notario para llevar a cabo el desalojo de los inquilinos morosos o por incumplimiento de pago.

Se tiene como trabajos previos internacionales, al autor Leguizamon (2014), “El Desalojo en el contrato de arrendamiento: Un estudio comparado entre Colombia y Los Estados Unidos”, quien efectuó su trabajo para obtener el grado de título de Abogado, en la Universidad Católica de Colombia, cuya investigación concluyó que, nace del conflicto que se vive en Colombia cuando las partes celebran el contrato de arrendamiento, y tengan que recurrir a la vía judicial, sus procesos son interminables, se demoran años en solucionar su problema, generando así los conflictos entre el estado y la ciudadanía, motivo por el cual se determina que carece de eficacia de garantizar los derechos de los Colombianos.

Parejo (2016). “Las mejoras en los arrendamientos rústicos en la Ley 49/2015 de 26 de Noviembre 2016”. (Tesis para optar el grado de Doctor en la Universidad de Sevilla). Sevilla-España. Teniendo como Objetivo General: Describir las mejoras en los arrendamientos rústicos y su solución vertiginosa en los procesos de desalojo, cuyo marco metodológico radica en tener un enfoque cuantitativo, de tipo básica, de método deductivo, de diseño no experimental, Concluyendo que, en los estándares aplicados en los diversos

datos sostenidos por nuestra población se llegó a concluir que se necesita con carácter urgente muchas reformas y mejoras, con la intención de dotar facilidades a los arrendadores para que ellos protejan de forma segura su bien con un desalojo más versátil y de esta manera una mejor protección a su rentabilidad, incrementando su valor. En este caso puede ser un proceso muy complejo pero es satisfactoria a los efectos establecidos.

Caal (2018). "Desalojos forzosos en alta Verapaz en el marco del respeto de los derechos humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales en materia de derechos humanos". (Tesis para optar el grado de Licenciado en la Universidad Rafael Landívar). Verapaz- Guatemala. Teniendo como Objetivo General: Establecer los desalojos forzosos en alta Verapaz en el marco del respeto de los derecho humano en el cumplimiento de las leyes, cuyo marco metodológico es de diseño no experimental, de método básico, de enfoque cualitativo; Concluyendo que, en concordancia a lo establecido a la entrevistas efectuadas, los operadores jurídicos prevalecen al necesidad de crear ciertas leyes con el beneficio a los arrendadores sin transgredir los derechos humanos, existiendo diversos protocolos para su concretización, ya que se puede emplear de la fuerza pública siempre y cuando sea más rápido los procesos en beneficio de la propiedad del que alquila y su rentabilidad.

En referencia al proceso de desalojo express, de lanzamiento con cláusula de allanamiento modificó algunos artículos que hasta su entrada en vigencia se encontraban vigentes en el código procesal civil, entre ellos su artículo 594°, desmesurando que en los contratos de arrendamiento de inmuebles con firma legalizadas que contengan cláusulas de allanamientos a futuro del arrendatario; el juez ante una posible demanda de desalojo, entregara el arrendamiento en un plazo de seis días para que así pueda contrastar la vigencia del contrato o el pago de la renta que se tiene por adeudada; caso contrario se dictaminará el respectivo lanzamiento judicial durante los 15 días hábiles. (Gonzales, 2016, p. 10)

En el proceso sumarísimo, prevalece la audiencia única, que se caracteriza en la disminución de plazos y la unión de actos procesales o audiencias en una sola. Significa que dentro de esta audiencia encontramos al saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos y la Audiencia de pruebas; debido a que en este tipo de proceso es de peculiaridad muy breve duración. (Hinostroza, 2008, p. 61).

Es de apreciar, según lo antes esgrimido líneas arriba, que el proceso de desalojo es un proceso único y sumarísimo en vía judicial. Pero cuando se celebra un contrato de

arrendamiento, y en el documento se inserta una cláusula de allanamiento al proceso de desalojo, éste deviene en célere y casi automático, pues es el mismo arrendatario el que se allana a tal situación, sea por vencimiento de contrato o por incumplimiento, o por una causal sobreviniente a la celebración del mismo. Con ello queremos dar a entender que la causa suficiente de exigir la desocupación del bien o su restitución, es más rápido y casi automático cuando existe un allanamiento por parte del arrendatario (desalojo express) o el notario eleva un acta no contenciosa que acredita que existe causa suficiente para solicitar el lanzamiento (desalojo notarial). En ambos, se procesan dentro de un proceso único de ejecución de desalojo (Pozo, 2015, p.56).

El proceso de desalojo tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que poseía se desnaturaliza y pasa a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión. La parte infiel en este proceso, no puede alegar ni probar cosa diferente a la pretensión que determinó el proceso de desalojo, ya sea por incumplimiento de obligaciones o vencimiento de contrato, o simplemente, por ocupación (invasión), el demandado no podrá sostener causa de justificación alguna más que por precariedad, dado que sería insignificante para el proceso, ya que el objeto único de este tipo de procedimiento es la restitución del bien (Cajacuri, 2018, p.109).

Proceso sumarísimo, se encuentra dentro de los procesos contenciosos ya que es la vía procedimental que contempla los más breves plazos, asimismo posee menos actos procesales y por último la audiencia se concentra en una sola ya que se aplica la audiencia única, en la cual puede que se produzca la sentencia, dado que existe excepciones donde el juez se reserve para dictar su decisión. (Montero, 1998, p. 82).

El proceso de desalojo es liberar el uso del bien inmueble que es materia de controversia y proceso litigioso, bajo el auxilio de la intervención pública si en el caso lo requiere. Posee como fin el recuperar el uso, goce y disfrute de un determinado bien que en el momento de la interposición de acción se encuentre ocupado por el arrendatario, sujeto que no tiene título o el título ya venció, adquiriendo el carácter de intruso. El desalojo es un procedimiento

sumario es decir breve que se realiza en contra del arrendatario también llamado inquilino de un bien determinado. (Hinostroza, 2008, p. 199)

El proceso de desalojo tiene como finalidad recuperar el uso y goce de un bien que se encuentra en posesión de una persona que no tiene título o dicho título feneció. Ante ello el propietario del bien tiene la obligación de exigir la restitución del bien a favor de este último. El desalojo no se admite solo cuando exista una relación jurídica entre una pluralidad de partes sino cuando se presencia la obligación del arrendatario a restituir el bien. (Ledesma, 2009, p. 314)

Es considerada como aquella resolución que pone fin al proceso, donde el director del proceso materializa en forma expresa, precisa y motivada acumulado en solo una resolución referente al litigio, prevaleciendo el derecho de las partes del proceso. Además se clasifica en; sentencia de condena, declarativas, constitutivas (Ledesma, 2009, p. 196)

Los plazos establecidos en la ley nunca se cumplen, ya sea por efectos de la carga procesal del poder judicial o quizás por carencia de alguna diligencia, vencimiento de los plazos 6 días otorgado al demandado para que certifique y pruebe la vigencia del contrato de arrendamiento o el pago de renta, el juzgado complejamente emitirá de oficio una resolución dictaminando el correspondiente lanzamiento, sino que las partes deberán requerirlo en base a un escrito, por lo cual tardará unas semanas o incluso meses para que se ordene el lanzamiento, vale decir la desocupación del bien inmueble considerando el apoyo de las fuerzas del orden. (Gonzales, 2016, p. 12)

Por otro lado, Rodríguez (2007), indicó que en el país de España establece un nuevo indicio en el que se procese con la prórroga urgente de 5 años del contrato, de tal sentido que se prolonga hacia aquellos casos en los que el arrendador tenga la posibilidad de ocupar el bien para su familiares en primer grado, vale decir padre, hijos, cónyuge, para cubrir con la seguridad jurídica y no caer en el fraude es necesario el establecimiento contractual de una figura jurídica que permite la rápida devolución del bien en aras de generar una tendencia y prolongado proceso. (p. 15).

EL arrendatario se encuentra en la obligación de dejar y devolver el bien, pagar la renta, pagar la penalidad; y todo ello por efecto directo de la relajación jurídica del contrato, debido a esta estructura una cosa es vencimiento del plazo, que lo hace exigible los derechos

y otra es la extinción absoluta de la relación jurídica, que no genera pro el solo transcurso del plazo mucho más aún que se encuentra pendiente de las obligaciones propias de liquidar el vínculo (Abanto, 2016, p. 437).

García (2004) precisó que, el contrato se concreta en el momento que una persona ya sea jurídica o física muestran su voluntad a la otra parte que puede ser jurídica o natural, a fin de producir consecuencias jurídicas que pueden modificar, extinguir o constituir más relaciones que cursen efectos patrimoniales, dado que incrementa la esfera patrimonial dinerario del arrendado, sin embargo incrementa la masa patrimonial del arrendatario pero de manera temporal. (p. 104)

El Cogido Civil peruano, señala que el contrato de arrendamiento se basa en el pleno consentimiento de las partes sin que sea necesario la entrega del bien para que se perfeccione. Dado que, el arrendador puede solicitar al arrendatario, la entrega del bien puesto que las obligaciones en general son entre arrendador y arrendatario. Asimismo, el arrendador debe entregar de manera temporal el bien para que el arrendatario la utilice a favor del mismo, bajo esta premisa el arrendatario debe pagar un monto dinerario. (Ledesma, 2009, 118)

Arrellano (2002), indicó que, la posesión precaria se da cuando el título no existe o cuando el mismo ya feneció, esto consiste en poseer un bien teniendo conocimiento que es ajeno, asimismo no debe tener la intención de apropiárselo. Estas implicancias son muy analizadas por las partes y expresadas hasta el día de hoy mediante concepción. (p. 145).

González (2013), indicó que, la cláusula de allanamiento a futuro arrendatario es una concesión expresa que a modo de seguridad debe ser agregada al contrato de arrendamiento. Sin embargo es importante señalar que no es aplicable a bienes muebles.

Cabe precisar que el allanamiento citado en el artículo 594° del Código Civil no se determina como un acto procesal ni mucho menos un compromiso de allanarse por parte del arrendatario a la futura demanda que en caso de pertinencia interpone el arrendador. (Ledesma, 2009, p. 121)

Monroy (2010) precisó que, si el arrendatario efectuó una declaración de manera expresa y ante el notario, que es la forma más aceptada o segura, es susceptible de crear o plantear certeza ante el juez que llevará el proceso, bajo la obligación del demandado en razón de

devolver el bien inmueble objeto del proceso Litis que fue arrendado. Entonces ante esta situación se trataría de un tipo de título ejecutivo que va a contribuir para que se genere certeza en el juez en la pretensión del propietario. (p. 56).

Monroy (2010), enunció que quien dirige la actividad procesal tanto del órgano fiscal como el órgano jurisdiccional con la finalidad que las diligencias de carácter judicial se concreten en el menor tiempo posible descartando toda posibilidad que resulte demorar la continuidad y el desarrollo del procedimiento. (p. 58)

La invocación de este principio puede considerarse de obligatoria presencia ya sea por parte del justiciable de las partes que participen en el proceso, el resultado que se buscara siempre es que este último se lleve a cabo sin dilataciones de tiempo, sin demoras, se sea efectivo en todos sus extremos siempre respetando el debido proceso sin omisiones de diligencias e imparcial. (Monroy, 2010, p. 102)

Canelo (2006), precisó que, no es solamente viable buscar soluciones alejadas del proceso, sino prácticamente lograr que dentro del proceso existan medios que ayuden a que los tramites existentes serán más expeditivos con el fin de desmontar los formalismos procesales. En este panorama adverso es singular velar por la oralidad como un papel sumamente importante en un proceso, manejado con toda cautela y responsabilidad, ocasionando diversas complicaciones que agravan el problema. Por esos es sumamente importante que los diversos procesos se ventilen el principio de oralidad y así erradicar mediante un sistema el procedimentalismo. Eso debe de calar en el entendimiento de todos los operadores de justicia, ya que debido a lo anterior es contradictorio a un modelo eficaz y por tanto obstruya el actuar de la justicia. (p. 140)

Fernandez (s/f), sostuvo que, el suceso relevante e sin necesidad de discusión es que una justicia con su bandera tardía no es verdaderamente justicia. Para ratificar esta concepción en los códigos quienes quieren proveer a los operadores, en mérito de las instituciones que la regulan de una justicia vertiginosa. Si es cuestión de los resultados, bueno o malo, dependerá de la estrategia de los propios justiciables (p. 42).

Lo que busca en este principio es que el proceso se lleve a cabo en el mínimo tiempo posible, de manera continua y directa, tratando de prever ciertas circunstancias ajenas que pueden producirse accidentales e incidentes (como las medidas, cuestiones, o recursos), que lo que

produce es entorpecer y dilatar más los procesos. De este modo trata de encontrar, regular y limitar los diversos actos en establecidas etapas del Proceso. (Ledesma, 2009, p. 23)

Es así que en Perú entra en vigencia la ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, el 24 de abril de 2019, el Congreso publico la vigencia de la ley N°30933, establece que el propietario del inmueble tendrá el derecho a tramitar el desalojo del inquilino, ante un notario de cualquier distrito dentro de la provincia en que se encuentre el inmueble a desalojar, ante un notario de su libre elección (Tantalean, 2019, p.12).

De acuerdo con López y Garcia (2006), la formulación del problema en una investigación científica, como aquel asunto que se va a investigar a través de términos claros, precisos y definidos, es decir es en forma de pregunta que conlleva todo el planteamiento (p. 80).

En nuestro sistema procesal vigente, el desalojo se regula como un procedimiento para conseguir la restitución del predio o de bienes muebles, según corresponda. Por lo que podemos conceptualizar al desalojo como aquel procedimiento que se inicia con la demanda que contiene una petición del accionante, quien solicita la restitución de la posesión del bien, en posesión del demandado (Palacios, 2003, p.85).

Esa restitución de no concretarse a favor del agente activo, se ejecutará por medio del lanzamiento de los poseedores. Están facultados para ello, el propietario, el arrendador o el administrador, o todo quien tuviera derecho sobre el bien objeto de restitución. Sobre quien recae el proceso, puede ser el arrendatario o subarrendatario según corresponda, el precario o a cualquier que se le exige la restitución del bien (Palacios, 2003, p.85).

El desalojo se da por varias razones, según el caso determinado y conforme al alcance legal de la relación jurídica que lo señale, y un tipo de relación jurídica que desemboca en desahucio es por incumplimiento del contrato, a través del cual, el vínculo jurídico se quiebra cuando surge una falta de prestación de lo convenido o cuando no se satisface los importes económicos correspondientes originados del pacto (Fernández, s/f, p.50).

Esto quiere decir que la relación jurídica de carácter privado se disuelve en razón de incumplimiento del acuerdo entre las partes. Por tanto, el desalojo procede legalmente al romperse el pacto bilateral de prestaciones recíprocas entre las partes orgánicas de la relación jurídica patrimonial. Muchas veces el incumplimiento es originado por una causa

injustificada, vale decir, por falta de pago, en cuyo caso, el facultado por la ley civil, está expedito para solicitar el desahucio y pedir su restitución (Fernández, s/f, p.50).

Este proceso se desarrolla dentro de un tipo especial de procedimiento donde el accionante aporta pruebas concretas y definidas solicitando la restitución mediante un proceso sumarísimo con audiencia única. Este aporte documental por el actor del proceso se realiza previa a un requerimiento de pago ante el deudor infractor de la ley civil, a través de carta notarial, a fin de garantizar la ejecución de la acción judicial. Hay que resaltar que no existe más que solo una pretensión: lanzamiento (Martín, 2016 p.352).

El caso de incumplimiento se presenta en cualquier situación jurídica típica de contratos, como por ejemplo en los contratos leasing, donde se establecen obligaciones mutuas entre las partes, que arriban a la celebración de un contrato bilateral y conmutativo, con carácter de ejecución continuada, a través del cual el dador se compromete a hacer la transferencia de un bien cierto a favor del tomador, para su uso y disfrute o goce para que disponga del bien, y en tales circunstancias, el tomador se obliga a hacer un pago por dicho uso del bien, bajo la posibilidad de compra del mismo. Pero cuando se presenta la mora en el compromiso de pago, en cuyo caso se aplica las normas pertinentes para exigir el cumplimiento de la obligación, de darse caso omiso, se incurre en incumplimiento de la relación jurídica patrimonial, y por lo tanto, amerita accionar un lanzamiento célere y oportuno para la recuperación de la posesión del bien puesta bajo contrato leasing (Molina, 2005, p.490).

Ahora bien, el proceso de desalojo por incumplimiento puede ocasionar otras consecuencias jurídicas como la indemnización por daño moral sufrido por el acreedor del bien, ello busca una reparación, pero esa pretensión es poco frecuente, porque el derecho privado lo que busca es dar satisfacción a los problemas sociales de manera eficiente y rápido, entre ellos, hacer efectivo la pretensión más inmediata: la recuperación de la posesión del bien. Sin embargo, un efecto del incumplimiento contractual es una reparación pecuniaria por el daño ocasionada por no cumplir las obligaciones contractuales, pero no es el fin del proceso de desalojo, pues el objeto de este proceso es solo la restitución, y no la reparación dineraria, sobre todo porque aquél pretensión obedece a un proceso civil de responsabilidad civil contractual, mientras que este proceso de desalojo está inmersa en el derecho real (Rodríguez, 2007, p. 242).

No es cierto que el solo incumplimiento de un contrato exige la actuación de un proceso de desalojo, pues previo a ello podrá existir una conciliación entre las partes o una carta notarial que le anticipe dicho acto, además, el incumplimiento contractual, en dichos casos, genera un fenómeno jurídico llamado resolución contractual, que nada tiene que ver con el proceso de restitución de bien inmueble. Ahora bien, el incumplimiento de las obligaciones contraídas mutuamente provoca resolución contractual (anulación del contrato), pero la existencia de un incumplimiento imputable a la parte incumplidora, es fuente de responsabilidad civil, más aún cuando existe un comportamiento doloso o culposos que produzca un perjuicio serio a la parte acreedora o cumplidora. Es decir, el incumplimiento tiene varios remedios procesales (Ronquillo, 2015, p.112).

El derecho objetivo garantiza un abanico de garantía para el ejercicio de nuestros propios derechos, entre las cuales, está la concretización de una pretensión civil, a través de una demanda, en este caso, bajo la solicitud de restitución de un bien que se encuentra fuera de la esfera de posesión del propietario. En ello se cumple la lógica jurídica que la realización de un derecho positivo se hace por medio de la actuación de la ley, dada por la aplicación abstracta de la ley particular al caso concreto. Con todo, el proceso de desalojo por incumplimiento, no es un fin en sí mismo, sino que sirve como medio puesto al servicio de los derechos sustanciales, reunidos en nuestra legislación civil vigente. De ahí que se diga que el proceso de desalojo sea instrumental, eficaz y capaz de cumplir con el reconocimiento de los derechos del propietario, en este caso, el derecho al uso, disfrute y disposición sobre el bien (Muñante, 2017, p.101).

Al existir incumplimiento contractual por alguna de las partes, y al configurarse figura jurídica de resolución, se crea la opción de dejar sin efecto al contrato. Pero ello no ocurre para los efectos del proceso de desalojo, donde el tema como la estructura procesal es otro, pues con la resolución el contrato queda disuelto de pleno derecho, previa intimación, pero con relación al desalojo, lo que se busca es que la posesión del bien pase al propietario, el contenido del contrato y el documento mismo no tiene relevancia jurídica para tal fin, salvo el de probatorio para la pretensión procesal. Ahora bien, ese incumplimiento cobra envergadura por tratarse de contratos bilaterales (sinalagmáticos), donde hay reciprocidad de prestaciones en la relación obligacional. Esa importancia tiene conducto judicial o extrajudicial. Sin embargo, para el caso de desalojo, podrá ser notarial la acreditación del

incumplimiento, pero el ordenamiento y ejecución del desalojo, lo realiza y ordena el Juez, no podrá ser a mano propia ni a través de notario (Tantaleán, 2019, p.5).

En resumen, el desalojo se produce cuando existe un incumplimiento contractual, el mismo que viene a ser la causa eficiente del desalojo, el que lo provoca y determina. Pero hay que señalar que dicho incumplimiento no debe desviarse entre resolución ni reparación indemnizatorio, pues ambos no obedecen a los fines del proceso de desalojo. Porque en estos dos casos, lo que se busca son consecuencias patrimoniales de pérdida en desmedro del acreedor o propietario del bien. En cambio, con el desalojo lo único que se espera es que la administración de justicia atienda la solicitud de desocupar el bien y entregársele al propietario, ése es su único objeto. Sus modos varían según como se presenta cada situación, su fin es único (Rodríguez, 2007 p.148)

El trabajo de investigación se determinó como problema Principal, se realizara la interrogante : ¿De qué manera el desalojo notarial “Express” coadyuva en la restitución del bien inmueble en el Perú?, como problemas específicos tenemos: 1) ¿En qué medida el desalojo notarial “Express” por culminación de contratos coadyuva en la restitución del bien inmueble en el Perú?, 2) ¿De qué manera el desalojo notarial “Express” por falta de pago de las mensualidades coadyuva en la restitución del bien inmueble Peruano? Y ¿De qué manera la simplificación de los desalojos notariales coadyuva en la restitución del bien inmueble en el Perú?

Como justificación practica del estudio, señalamos que es importante por la gran cantidad de procesos por ocupantes precarios, en el poder judicial y no llegan a ninguna solución, se desarrollara la investigación, porque en la actualidad existen diferentes maneras de solucionar conflictos y llegar a solucionar sin llegar a un proceso judicial el presente trabajo permitirá mostrar los beneficios y consecuencias de la intervención del notario ante el desalojo, profundizar los procedimiento que se debe seguir para realizar un adecuado desalojo notarial, sin que el propietario se vea afectado en la recuperación de su inmueble, generándole seguridad jurídica y bienestar social a toda la población al momento de alquilar sus bienes inmuebles.

La investigación ayudará a evidenciar las diferentes normas que existe en el proceso del desalojo notarial, que resultaría eficaz para resguardar el derecho de los propietarios ante los inquilinos.

Posteriormente es indispensable señalar la relevancia del trabajo de investigación, se verificará que la importancia de la intervención del notario resultaría un desalojo eficaz, con una mejor celeridad en el procedimiento, como ámbito social, resultare eficiente para que los propietarios tengan la seguridad que en poco tiempo recuperarían su bien inmueble ante los inquilinos morosos, como ámbito humanístico, el debido procedimiento que este proyecto nos permite es asegurar la seguridad jurídica del propietario y finalmente como relevancia cultura, nos permitirá tener mejores condiciones en el mercado de alquiler.

Como justificación teórica según el profesor Arbulú, señaló que el desalojo express es un mecanismo para poder disminuir muy considerablemente la carga procesal ya que en la actualidad existen 300 000 procesos de desalojo, y con esta herramienta procedimental, se podrá evitar los procesos judiciales y se podrá restituir el bien inmueble a todos los propietarios legales, esta posición también es corroborada por la mejoría que se da con los alquileres en los países que ya implementaron esta norma como es España o Argentina.

Por otro lado como justificación metodológica: Esta investigación se desarrolló mediante un método inductivo, y de un diseño de investigación acción, y de esa manera se determinará si el desalojo notarial, Express coadyuva en la restitución del bien y obtener un aporte de orientación al estudio, es por ello la utilización de un instrumento, tal como la guía de entrevistas, de manera objetiva, mediante la recolección de estos datos, se justificará la prueba de supuestos y la adquisición de conocimientos, que traigan consigo aportes a la investigación.

El trabajo de investigación se determinó como supuesto Principal. El desalojo notarial “Express” coadyuva significativamente en la restitución del bien inmueble en el Perú, como supuestos específicos tenemos: 1) El desalojo notarial “Express” por culminación de contratos coadyuva significativamente en la restitución del bien inmueble en el Perú. 2) El desalojo notarial “Express” por falta de pago de las mensualidades coadyuva significativamente en la restitución del bien inmueble peruano Y 3) La simplificación de los desalojos notariales coadyuva significativamente en la restitución del bien inmueble en el Perú.

El trabajo de investigación tuvo como objetivos: Indicar de qué manera el desalojo notarial “Express” coadyuva en la restitución del bien inmueble en el Perú, como objetivos específicos tenemos: 1) señalar en qué medida el desalojo notarial “Express” por

culminación de contratos coadyuva en la restitución del bien inmueble en el Perú, 2) Determinar de qué manera el desalojo notarial “Express” por falta de pago de las mensualidades coadyuva en la restitución del bien inmueble Peruano, Y 3) Indicar de qué manera la simplificación de los desalojos notariales coadyuva en la restitución del bien inmueble en el Perú.

II. Método

2.1. Tipo y diseño de investigación

2.1.1. Tipo

El presente estudio es de tipo básica según su función, esto en palabras de Carrasco (2013), donde señaló que está tipo de investigación esta, orientada a temas teóricos, en ese sentido, podemos afirmar que es básica porque fundamentalmente la actividad orientada a la búsqueda de nuevos conocimientos y nuevos campos de investigación sin un fin práctico específico e inmediato.

2.1.2. Diseño

El diseño para investigación es investigación acción, pretende, esencialmente, propiciar el Cambio social, transformar la realidad, tiene que ver con el involucramiento, de acuerdo a Álvarez (2003), la investigación de diseño investigación acción la redundancia, destacan en tres perspectivas:

La visión técnica científica. - esta perspectiva es la primera y se refiere a términos históricos ya que parte del fundador de la investigación – acción y el modelo parte de un conjunto de decisiones en espiral, las cuales se basan en ciclos repetitivos de análisis para conceptualizar y definir el problema una y otra vez, así este diseño se integra con fases secuenciales de acción, planificación e identificación de hechos implementación y evaluación.

La visión deliberativa. - se enfoca primero en la interpretación humana, la comunicación interactiva, la negociación y la descripción.

La visión emancipadora. - Su objetivo va más allá de resolver problemas o desarrollar mejoras a un proceso, pretende que los participantes generen un profundo cambio social por medio de la investigación. El diseño no sólo cumple funciones de diagnóstico y producción de conocimiento, sino que crea conciencia entre los individuos sobre sus circunstancias sociales y la necesidad de mejorar su calidad de vida.

2.1.3. Enfoque

Hernández et al. (2014), señalo que el enfoque cualitativo es aquella investigación que comienza con los hechos en sí, la columna vertebral de las investigaciones cualitativas es la observación en el ambiente natural y la inducción de ideas es la manera como se procesará los datos, con este enfoque es posible obtener interpretaciones de experiencias e ideas detalladas (p.4)

2.1.4. Metodo

El metodo de investigacion sera el inductivo, ya que partira de percepciones individulaes hasta obtener resutados generales.

2.2. Escenario de estudio

Para Hernández et al. (2014), El escenario se representa por ser abordable, es decir que es oportuno a través de negociaciones se pueda acceder y así conseguir información mediante fuentes que reúnan las categorías que la investigación exija. (p. 456).

Esta investigacion se realizara en las oficinas de abogados especializados en materia civil, juzgados de paz letrado.

2.3. Participantes

La participación de integrantes en esta investigación se refiere a los participantes que serán sujetos a entrevistar, por lo general, se realiza este tipo de selección mediante un muestreo no probabilístico, y la selección será por conveniencia, se tiene que escoger participantes de gran trayectoria y de una experiencia basta y tengan en diferentes estudios profesionales, siendo sujetos expertos o especialistas de la materia.

Dichos sujetos que participan son expertos en la materia por lo cual tienen conocimientos e ideas claras sobre el tema de investigación, su aporte que brindarán será considerados como una fuente segura y creíble.

Por ese motivo los participantes en la elaboración de la investigación Jueces especializados en temas civiles, abogados especialistas en el tema y secretarios con vasta experiencia

En síntesis, con Hernández et al. (2014), señalaron que “En un estudio cualitativo, las decisiones respecto al muestreo reflejan las premisas del investigador acerca de lo que constituye una base de datos creíble, confiable y válida para abordar el planteamiento del problema” (p.383).

La investigación señala que la muestra se empleara para expertos, especialistas en el tema en desalojos cuya información obtenida aportara en el presente trabajo, a personas que alquilan o resuelven estos problemas ya que ellos producto de sus experiencias podrán darnos un verdadero testimonio.

Tabla 1.
Caracterización de sujetos

Edad	Nombre	Localización	Profesión	Experiencia Laboral	Código
	Valdivia	Cotrina	Abogado		VCM1
	Martin				
	Víctor Acuña	Gutiérrez	Abogado		VAG2
	Tito Doroteo	Sierra	Abogado		TDS2
	Contreras				
	Carlos Enríque	Haro	Abogado		CAH4
	Vargas				
	Abel Pulido	Alvarado	Abogado		APA5

Fuente elaboración propia

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Técnica (Entrevista)

La tecnica que se utilizara en el presente trabajo de investigacion para la obtencion de informacion sera la Entrevista a profundidad, tambien conocida como entrevista semiestructurada, ya que es necesario obtener una informacion profunda sobre el fenomeno a investigar, mediante en la cual se plantearan las tematicas que se abordaran en los encuentros con los entrevistados (Hernandez et al , 2014, p.404).

Carrasco (2013), señaló que las técnicas para recolección de datos de investigaciones cualitativas, son las entrevistas, porque son dirigidas a nuestra muestra, con la finalidad de recaudar información mediante nuestros cuestionarios abiertos, por ser de naturaleza cualitativa. (p.143)

Instrumentos (Guía de entrevistas de rigor)

Los instrumentos que se utilizarán en el proyecto de investigación son las guías de entrevistas. Acerca de este instrumento, la entrevista se entiende como los hallazgos frecuentes personalmente que se tiene entre el investigador y el entrevistado, que tiene como objeto conocer el criterio y el punto de vista que un individuo tiene respecto a su vida o situaciones de experiencias vividas. Tiene mucho en común con la participación del sujeto “El propósito de las entrevistas es obtener respuestas en el lenguaje y perspectiva del entrevistado, en sus propias palabras” (Hernández et al. p. 405).

2.5. Procedimiento.

Hernández et al. Para poder realizar la realización se procederá con la Categorización, puesto que el investigador le designará la connotación a los resultados de su investigación resultados cualitativos, dicho procedimiento comenzará con la realización y distinción en el momento que se recoja y organice la información la recolección de datos que suceden paralelamente con el análisis, ya que cada investigación el análisis de datos cualitativos no es de forma estructurada ya que, por lo general, el investigador lo descubre en el camino, los datos deben de ser variados, pero para nuestra investigación utilizaremos expresiones verbales mediante las entrevistas (p.418).

2.6. Método de análisis de información

Triangulación

Es conveniente tener varias fuentes de información y métodos para recolectar los datos. En la indagación cualitativa poseemos una mayor riqueza, amplitud y profundidad de datos si provienen de diferentes actores del proceso, de distintas fuentes y de una mayor variedad de formas de recolección, la triangulación es la manera de cruzar información de datos recolectados durante la investigación (Hernández et al. 2014, p.417).

La categorización es el desmenuce de toda la información de las categorías y por lo general se realiza en un cuadro de información llamado categorización.

Tabla 2
Cuadro de categorización

Categorías	Concepto	Sub categorías
Desalojo exprés notarial	Aguilar (2017), El proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para la solución de Litis sobre ocupantes precarios, este tipo de proceso, no necesita carta notarial, de preaviso de desalojo, y solo puede ser tramitado mediante esta vía si tuviese dentro de sus cláusulas, el de allanamiento futuro, y solo se puede ver los casos en la cual el contrato haya fenecido o no haya pagado 3 cuotas acumulativas (p.54	Por culminación de contrato
		Por falta de pago
Restitución del bien inmueble	Tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que poseía se desnaturalizo y paso a ser	Simplificación
		Devolución del bien
		Al ocupante precario
		Desnaturalización del título

inválido para tener derecho
sobre el bien en posesión
(Cajacuri, 2018, p.109).

2.7. Aspectos éticos

El trabajo a presentar es extraído de libros electrónicos como virtuales, también se utilizó tesis y artículos científicos es fácil su reconocimiento ya que se utilizó el APA para su rastreo se solicitó el permiso correspondiente para poder aplicar el cuestionario.

Según Sierra (2015), señaló que los aspectos éticos son las actuaciones personales que realiza el investigador a la hora de desarrollar su tesis, también menciona el autor que el aspecto ético tiene que ver con la obediencia a las disposiciones de la institución educativa, respetando los parámetros y directrices que le solicita.

III. Resultados

Entrevistado 1: Dr. Valdivia Cotrina Martin

Entrevistado 2: Mg. Víctor Acuña Gutiérrez

Entrevistado 3: Mg. Tito Doroteo Sierra Contreras

Entrevistado 4: Mg. Carlos Enríque Haro Vargas

Entrevistado 5: Abogado. Abel Pulido Alvarado

Tabla 3.

1. ¿Cuál es su opinión respecto a la nueva propuesta por el estado de realizarse un desalojo de manera rápida como lo es el desalojo notarial?

VCM1	VAG2	TDS3	CAH4	APA5
En realidad, me parece interesante la propuesta que acaba de proponer el estado por cuanto hace que el proceso sea más monitorio, más raudas y resuelve el conflicto de intereses que se genera como consecuencia del inquilino que no obstante saber que no tiene ningún derecho sobre el bien y que la ley no lo ampara, sin embargo, por la lentitud de parte del estado, la burocracia que es judicial, los requisitos muy enrevesados que tiene el	Estoy de acuerdo con esa medida, primero porque va a favor de los propietarios en cuanto a los bienes inmuebles que desean alquilar y por otro lado fomenta también este tipo de mecanismos lo que es alquiler, muchas veces las personas no alquilan sus propiedades por temor a que le toque un inquilino moroso y no pueda recuperar la propiedad en un tiempo prudente ya que está violando su derecho de propiedad como su patrimonio.	Cuando hablamos del desalojo express en mi opinión es beneficioso para la sociedad y para las personas que realizan estos contratos ya que lo que buscan los contratantes es que se dé de manera armoniosa ya que la necesidad es que ambas partes puedan satisfacer sus necesidades que más que esta ley interviene en función de las partes sería muy eficaz	De acuerdo a la ley que regula el procedimiento especial de desalojo notarial la ley 30933 desarrolla un procedimiento especial para el desalojo obviamente estableciendo requisitos básicos respecta al tema del no cobro más de dos MESES arrendamiento, respecto al diseño se entiende que es más practico respecto al tema de la participación del notario en acreditar el no pago de mantener los arrendamientos no obstante a	Me parece muy acertada la decisión del legislador, porque va a permitir un aceleramiento de todos los procesos de desalojo en todo caso a futuros que se encuentran estancados, muchas personas no cumplen con su palabra a buena cuenta al vencimiento de un contrato no se retiran o no pagan la renta y el propietario tiene un calvario un largo recorrido al tener la recuperación del predio.

<p>estado, se aprovecha de eso y vive gratis en un inmueble, de cierto modo podemos ahorrar los civilistas de un acontecimiento sin causa, cuando usted ve un inquilino que a sabiendas de que está incumpliendo inquebrantando la ley, permanece en el inmueble porque conoce las deficiencias de las que adolece el poder judicial, por cual me parece interesante esta propuesta que proviene por el poder ejecutivo.</p>	<p>ello a la fecha no tenemos esos casos prácticos, sin embargo el tema del impacto en el desarrollo de la carrera procesal de un juzgado normal es totalmente impredecible cuanto pueda durar el proceso. El juez obviamente entrando en un proceso no contencioso respecto a este punto únicamente diría en esta revaluación que es trabajo del notario debería trabajar inmediatamente y ordenar el desalojo, mi única observación sería aterrizar esto a la carga procesal que manejan los juzgados que es ahí la demora.</p>
--	---

COINCIDENCIAS.- Los entrevistados VCM1, VAG2, TDS3, CAH4 Y APA5 están de acuerdo, con la creación de la norma, ya que se agilizará los desalojos, que en la parte judicial se demoraba por lo menos más de un año, el entrevistado VCM1 y TDS3, CAH4, señalan que esta modificatoria es beneficiosa para la sociedad.

DISCREPANCIA.- En la presente pregunta no existe ninguna discrepancia y están de acuerdo los entrevistados, que es un acierto la creación de esta normativa para agilizar los desalojos.

INTERPRETACIÓN.- La creación de la normativa en relación, a los desalojos exprés notariales, ayuda a tener una mayor seguridad jurídica, en relación, a la restitución del bien, en la cultura anglosajona, funciona parecido a eso, la diferencia, es que solo llaman a la policía, de alguna manera, este tipo de proceso monitorio ayudan a la celeridad y economía procesal tal como lo dictaminó el entrevistado VCM1

CONCLUSIÓN.- Se concluye, señalando que es un acierto, la creación de la norma, que regula el desalojo express, en sede notarial, también se concluye que, las personas alquilarían con más tranquilidad sus propiedades, uno de las principales beneficiarias serían, la sociedad.

Tabla 4

2. ¿Qué opina de los procesos de desalojo en la actualidad que no cumplen con los requisitos del desalojo notarial?

VCM1	VAG2	TDS3	CAH4	APA 5
Como cualquier abogado en ejercicio puedo dar fe de que se trata de procesos que no logran la paz social, que es una de las finalidades que persigue el código procesal civil lo vemos en una de las normas del título preliminar, y no logra la paz social por ineficaz, por burocrático, por enrevesado, porque le falta	Si bien es cierto los desalojos actuales como se está llevando la normativa actual, en teoría según el código procesal civil debería ser rápido según el proceso mismo que se está dando, sin embargo ya sea por las mismas cargas procesales los juzgados o también por la mala praxis de los abogados en demorar los procesos con tantos escritos innecesarios o apelando de	Estudiando esta nueva ley que da esa potestad al notario yo creo que habría que resaltar que los procesos de desalojo están sobrecargados en la actualidad por lo cual los propietarios son los perjudicados lo cual aún un es problema que no está resuelto y debería de tratar de	En los temas de los procesos de desalojo actualmente independientemente de la carga procesal que es en efecto importante el hecho de que en un proceso en este caso contencioso de desalojo la demora y el desarrollo de todo proceso demora y esto muchas veces favorece al inquilino precario dándole muchos beneficios y obviamente le da mucha ventaja en esta posición, cuando en realidad	Eso es la realidad critica actual vale decir todos los procesos de desalojo tienen una carga de morosidad increíble cuyo soporte en todos estos años ha sido cargado a las espaldas de los propietarios y el legislador no ha podido este problema.

ser un proceso más monitoreo un poco más celebre en el que la parte arrendataria sepa que ante el incumplimiento de sus derechos, cuando la otra parte recurre al órgano jurisdiccional encuentra tutela jurisdiccional realmente efectiva y que no quede solamente como una poesía en la concepción política del estado, las sentencias del tribunal constitucional o la propia ley que se hable de una tutela jurisdiccional efectiva cando realmente sea efectiva.	manera innecesaria hace que estos procesos duren más de cuatro años en el cual solo afectan al propietario del bien, entonces yo creo que actualmente los procesos de este tipo no están siendo bien atendidos por juicio.	resolverse de manera más efectiva.	la protección debería ser a quien arrenda el inmueble.
---	--	------------------------------------	--

COINCIDENCIAS. - Los entrevistados VAG2, CAH4 coinciden, que este tipo de norma, ayuda a la celeridad procesal, TDS3, VAG2 Y APA5, están de acuerdo que los procesos civiles de desalojo notarial, son paupérrimos y por lo general se demora mucho tiempo para resolver, por otro lado, VCM1, VAG2, TDS3, CAH4 Y APA5 señalan que por lo general los procesos de desalojos tiene sobrecarga procesal.

DISCREPANCIA.- En la presente pregunta no existe ninguna discrepancia y están de acuerdo los entrevistados, que es el proceso de desalojo es lento y perjudican, por lo general al arrendatario.

INTERPRETACIÓN.- Se puede inferir que la normativa de desalojo notarial expreso tiene muy buena expectativa, ayuda a la restitución del bien inmueble alquilado y ayuda con la reducción de carga procesal en los juzgados que ven ese tema, se interpreta que los procesos en la actualidad son muy ineficientes.

CONCLUSIÓN. - Se concluye el cambio de normativa, en donde amplía las facultades al notario, con la finalidad de ser más eficiente esta restitución del bien alquilado, es positiva, se concluye que los procesos de desalojo en la actualidad, son lentos y los platos rotos la pagan los dueños de los inmuebles.

Tabla 5

3. ¿Existe en la actualidad personas que ocupan un predio con un título fenecido o con un título sin pagar la cuenta, cuál sería su crítica con respecto a aquellas personas que cuenta con ese título fenecido?

VCM1	VAG2	TDS3	CAH4	APA 5
En cuanto a lo que se refiere al título fenecido estamos hablando dentro del supuesto de lo que es el ocupante precario, que es el que no cuenta con título o que el título ya ha fenecido y el procedimiento para el desalojo del ocupante precario es más tedioso que para el desalojo por otras causales ya sea el vencimiento	Muchas de estas personas se dedican a eso no es que de la noche a la mañana dejan de pagar y listo porque cualquier persona honrada podría retirarse o llegar a un acuerdo con el propietario, según lo que vemos en los medios de comunicación son personas que se dedican a eso sistemáticamente dejan un inmueble esperan que lo desalojen se van a otro inmueble y	La verdad que ahí si es totalmente dañoso ya que hay un número grande de personas con este problema ya que al alquilar un bien inmueble muchas veces a los que se les alquila el predio están acostumbrados a no pagar aprovechándose del sistema de justicia lo cual es perjudicial a fastidioso para los propietarios del inmueble al verse perjudicados por este tipo de situaciones.	De acuerdo a los últimos sucesos este último fin de semana cuando conversamos del tema saco un registro con unas 13000 personas que están identificados como inquilinos morosos en realidad tenemos un gran porcentaje de personas que no pagan y se aprovechan del proceso del mismo sistema judicial para seguir viviendo	El tema está en que tiene que haber una educación cívica a los ciudadanos en la medida de que ellos deben saber cumplir con su palabra, cumplir con los acuerdos en ese sentido que existen personas que siguen ocupando

del contrato, la falta de pago, etc. Porque el proceso judicial de desalojo para un ocupante precario usted lo tiene que incoar ante el juez especializado civil y no ante el juez de paz, ahí no se ve la cuantía si no solo se ve la materia que es ocupante precario y tiene que estar a la diligencia del juez especializado; como todos los abogados litigantes sabemos que ese juez especializado tiene una carga mayor entonces este tipo de procesos se atiende con mucha lentitud. Y en cuanto a lo otro si me parece también que la norma no cumple su objetivo, por ese famoso adagio muscular justicia que tarda no es justicia.	siguen teniendo ese tipo de conducta lo que debe de hacer el poder judicial lo que está haciendo el estado es salvaguardar el derecho de los propietarios en virtud a ese tipo de personas.	gratis tres, cuatro años en lo que dura un proceso podemos decir que el porcentaje de personas con esa conducta es muy alta, no podemos premiar a pepe el vivo por aprovecharse del mismo sistema, deberíamos cambiar ese paradigma.	un predio cuando ha vencido el contrato o buena cuenta no pagan la renta creo son personas que no cumplen el pacto convenido.
--	---	--	---

COINCIDENCIAS. - Los entrevistados VAG2, TDS3, coinciden, que este tipo de personas se dedican a este tipo de acciones, es su modus operandi, y por lo general, esta acción es repetitiva, por otro lado, el entrevistado VCM1 y CAH4, señalaron que cuando es un título fenecido el proceso de desalojo se lleva mediante un proceso en un juzgado civil, y por lo general la duración de estos procesos son de 3 a 4 años, perjudicando a las personas que alquilan el predio.

DISCREPANCIA.- En la presente pregunta no existe ninguna discrepancia y están de acuerdo los entrevistados, que es un acierto la creación de esta normativa para agilizar los desalojos.

INTERPRETACIÓN.- Se interpreta que los procesos con título fenecido, se llevan por la vía de conocimiento y mediante un juez especializado, las personas que son morosas están acostumbradas a realizar estos accionares.

CONCLUSIÓN.- Se concluye que existe gran cantidad de personas que son deudoras y que existe en la base de datos de deudores cerca de 13000 personas que son deudoras por no pagar la renta, los procesos de desalojo por precario duran entre 3 a 4 años y se ven vía de conocimiento, mediante un juez especializado.

Tabla 6

4. ¿Usted cree que los desalojos notariales serían hoy en día son una solución para que aseguren sus bienes y no sufran el calvario en que se vive en los procesos judiciales?

VCM1	VAG2	TDS3	CAH4	APA5
Si estoy de acuerdo con esta nueva norma, también estuve de acuerdo con una norma anterior a esta que es una antesala que habla sobre los desalojos por allanamiento previo y de	Si el fin de este proceso de desalojo notarial es eso, es que las personas puedan recuperar sus inmuebles de manera más rápida evitando así vivir este calvario de tantos años, por tanto, el desalojo notarial como está	Efectivamente si ya que el estado que es quien se encarga de administrar justicia muchas veces es muy demoro y los perjudicados son los arrendatarios ya que la otra parte muchas veces no actúa de buena fe causando perjuicio, entonces si el fin del desalojo notarial es proteger y	En cuanto a este tema el papel del notario es acreditar que no se ha cumplido con los pagos respecto al inmueble o realmente el arrendatario no quiere salir del bien,	Como dije al inicio es una decisión acertada pues bastará que el notario constate dos cosas primero que en efecto se

requisitos que el arrendador tenga que pagar los tributos, que se tenga que hacer un contrato con firmas legalizadas, sin embargo esto ha caído en saco roto, es decir se trata de letras muertas solo puesto en el papel ya que en la práctica no se ha implementado por parte de los órganos jurisdiccionales una política jurisdiccional que avale o digamos que le de coerción al cumplimiento de estos contratos, de estas normas ojala esta nueva ley de la cual estamos comentando no caiga en lo mismo, lo que debemos hacer no solo es dación de normas si no antes de dar las normas debemos personas que son los operadores jurídicos de	pensado en la norma si es una norma práctica, si bien es cierto tiene unos vacíos legales que ya la jurisprudencia resolverá y si el fin de la norma es de proteger al propietario.	hacer valer los derechos de quienes alquilan sus bienes inmuebles sería una buena solución para la protección del bien alquilado.	no es que el notario vaya a ordenar el tema del desalojo el solo va a constatar hechos, es el juez quien debería ordenar en si el proceso obviamente se concentra en hacer la constatación del notario, obviamente el tema del desarrollo en un proceso judicial se ve disminuido va a permitir esto el tema sea más rápido.	esté debiendo la renta y segundo que haya vencido el contrato eso es lo que el notario tendría que constatar.
---	---	---	--	---

esas normas para que no solo se quede en el papel sino se haga realidad el cumplimiento de la norma.

COINCIDENCIAS.- Los entrevistados VCM1, VAG2, TDS3, CAH4 y APA5, están de acuerdo Usted cree que los desalojos notariales serían hoy en día son una solución para que aseguren sus bienes y no sufran el calvario en que se vive en los procesos judiciales, por otro lado, los entrevistados TDS3, CAH4, señalaron que la norma anterior era un saludo a la bandera, es decir que igual existía demoras, por otro lado los entrevistados señalan tener buenas expectativas con respecto al desalojo express notarial.

DISCREPANCIA.- En la presente pregunta no existe ninguna discrepancia y están de acuerdo los entrevistados, que los procesos en la actualidad son demasiados engorrosos y largos y no cumplen el rol de control social

INTERPRETACIÓN. - Los procesos en la actualidad en toda índole son lentos, los jueces ni los trabajadores, están comprometidos, en especial los procesos de desalojo dejan mucho que desear, ya que no avanzan como señala la normativa.

CONCLUSIÓN. - Se concluye que los procesos en el Perú en temas civiles son lentos y engorrosos, no cumplen su rol de control social, es un acierto que el estado acepte los desalojos mediante vía notarial, las personas aseguran su bien inmueble y se aseguran no ir a los tribunales, entendiendo que es engorroso.

Tabla 7

5. ¿Cuál sería la opinión de la simplificación del desalojo vía notarial y si cree que vulnera algún derecho?

VCM1	VAG2	TDS3	CAH4	APA 5
El derecho no es una ciencia exacta, es una ciencia social y por ende un solo problema tiene múltiples soluciones y	Mucho se ha hablado que vulnera el derecho a la defensa o que también es inconstitucional	Básicamente ambas partes tienen sus derechos entonces si esto se simplifica siendo eficaz y eficiente no se estaría vulnerando derechos sencillamente se	Respecto al arrendador es prácticamente un 99% el afectado en este tipo de procesos y le va permitir poder sacar a este	Creo que era necesario un cambio más aun cuando existía de

<p>adicionalmente a eso sabemos que el derecho siempre va a ser dialectico, los abogados tenemos diferentes posturas por mi parte es bastante agresiva, revolucionaria porque yo sé que voy en contra la mayoría de abogados que va a decir a través de estos procedimientos tan célebres por la celeridad, por lo monitorio la rápido y lo raudas de estos procesos lo de la efectividad se está canjeando y se están vulnerando derechos fundamentales y ellos alegan o aluden que se trata del famosos derecho de defensa que es parte del repertorio de derechos que contempla el debido proceso digamos que son ortodoxos a mi criterio, conservadores y tienen poca tolerancia al cambio, con el respeto que se</p>	<p>porque le está dando un poder al notario que no le corresponde como es la jurisdicción que en si solo le corresponde al juez y a los árbitros como dice en la constitución. Lo que hace en si el notario es solo constatar documentos para luego pasárselo al juez. Yo creo que también hay que analizar este tipo de procesos desde el punto de vista práctico, en cuanto esto va a beneficiar a los propietarios de los bienes por tanto yo no creo que afecte derechos fundamentales en sí, y por tanto me parece que es un proceso célebre rápido y que cumple con los requisitos que cualquier proceso judicial debería cumplir.</p>	<p>estaría hablando de una manera de implementar de forma dinámica el desarrollo de un proceso eficaz y protegiendo al arrendador si perjudicar al quien posea un bien en alquiler.</p>	<p>de tipo de personas morosas en un corto plazo. Yo considero que con esto no hay de lesión en la medida de que si nos vamos al mismo tema de diseño de proceso notarial solo vas a poder presentar una contradicción al tema de desalojo si es que has podido tratar el tema de los pagos o si es que has podido acreditar el tema de la renovación del arrendamiento entonces no se está vulnerando el derecho de defensa sencillamente se está dando un desarrollo más dinámico dentro de un proceso judicial porque permite el tema del desalojo notarial.</p>	<p>alguna manera un atasco, con los inquilinos morosos, el derecho es cambiante y se tiene que adaptar a los cambios sociales.</p>
---	--	---	---	--

merecen mis
colegas pero
tienen temor al
cambio cuando el
derecho debe ser
una respuesta a
los cambios
sociales, el
derecho tiene que
acomodarse a la
realidad, la
realidad no puede
acomodarse el
derecho porque si
no se deslegitima
la norma por lo
que la sociedad
siente que esa
norma no le sirve
para nada
entonces no
respetan las
normas, no
respetan las
autoridades.

COINCIDENCIAS.- Los entrevistados VCM1, y APA5, están de acuerdo que el derecho no es estático y que el derecho se adapta a los problemas sociales y no a la inversa, por otro lado también coinciden VAG2, TDS3 Y CAH4, en relación que este tipo de procedimientos, no afecta el derecho de defensa, ya que el notario dará fe de los documentos y el no emitirá el lanzamiento para la desocupación del predio.

DISCREPANCIA.- En la presente pregunta no existe ninguna discrepancia y están de acuerdo los entrevistados, que es un acierto la creación de esta normativa para agilizar los desalojos, y que no vulnera el derecho de defensa

INTERPRETACIÓN. - El derecho no es una ciencia exacta es una ciencia social y está sujeto a cambios cualitativos, el procedimiento de desalojo express no vulnera el derecho de defensa, porque el notario solo haría la verificación de los documentos

CONCLUSIÓN. - se concluye que este tipo de procedimiento no vulnera ningún derecho de defensa, y el derecho se adapta a la realidad y no la realidad al derecho.

Tabla 8

6. ¿En la actualidad existen problemas con la restitución del bien inmueble derivados del alquiler de los predios? ¿Cuál sería su crítica con respecto al tema?

VCM1	VAG2	TDS3	CAH4	APA 5
Aquí lo que debemos hacer es dar prioridad a la propiedad privada avalar, respaldar como juristas a los propietarios que alquilan sus bienes ya que esto fomenta a que las personas inviertan más, construyan más y alquilen más bajo el principio de la buena fe a mayor tráfico económico eso da como engrandecimiento el estado económico de la nación, si nosotros como juristas le damos la espalda a los que se esfuerzan por tener una propiedad y cuando la alquilan viene otro llámese un moroso y por principios rectores que nosotros nos negamos a darles cierta flexibilidad a esos principios vamos a decir no a este tipo de	Hay diferentes tipos, no solo se ve el desalojo por precario si no que hay varios tipos de derechos reales que son perjudicados por personas deshonestas que lucran con los bienes ajenos sin pensar en las consecuencias que eso pueda generar a una persona o familia, pues considero que este proceso de desalojo no solo debería centrarse en la restitución de un bien a través de un proceso de desalojo sino en otros tipos de derechos reales como los usufructos u otros en los que este proceso pueda expandirse en un futuro a través de una reforma bajo una jurisprudencia podría decir que también podría emplearse otros tipos de derechos reales entonces si	En la actualidad evidenciamos que existe el tema de inquilinos que no cumple con lo que se pacta en un contrato de alquiler, viéndose perjudicados los propietarios de los predios, en cuanto a este tema del desalojo notarial se está implementando y de acuerdo a la norma y de acuerdo al diseño del se debería permitir el tema del desalojo notarial esperando ser una buena alternativa para la solución a estos problemas.	La actualidad que manejamos evidencia mucho el tema de inquilinos morosos, el desalojo notarial recién se está implementando en cuanto a los procesos, hablarte de que está mejorando todavía vemos los hechos, de acuerdo a la teoría, de acuerdo a la norma y de acuerdo al diseño del procedimiento debería permitir, pero aun no podemos dar por constatación cierta porque todavía no vemos precedentes sobre este tema esperemos que sea lo mejor para la solución a estos problemas.	Desde hace mucho tiempo, existen falencias en el ámbito del alquiler de predios, es decir. Resulta siempre difícil, tratar de sacar a los inquilinos morosos, existe esta problemática durante muchos años, y la crítica es que nunca el gobierno se preocupó por personas que alquilaban el bien.

normas creo que particularmente no vamos a encontrar una salida eficaz. Considero que si hay algunas normas que debería flexibilizarse todo en el derecho de manera general a través del tiempo sin temor a equivocarnos y afirmar que el derecho se ha venido transformando en el tiempo y creo que esta es una reforma que debería darse e implementarse.	considero que existen personas que atentan contra los bienes de los demás y este es un adecuado mecanismo para tratar de normar este tipo de conductas o desincentivarlas.
---	--

COINCIDENCIAS.-

Los entrevistados VCM1, VAG2, TDS3, CAH4, y APA5, coinciden que lo que se debe hacer es dar prioridad a la propiedad privada avalar, respaldar como juristas a los propietarios que alquilan sus bienes ya que esto fomenta a que las personas inviertan más, y por ende esto incrementa la riqueza del país, por otro lado TDS3, CAH4, señalan que en la actualidad aun con la norma vigente existe problemáticas de restitución del bien, también coinciden en que los inquilinos no cumplen con lo que se pacta en un contrato de alquiler ocasionando esta problemática.

DISCREPANCIA. - En la presente pregunta no existe ninguna discrepancia y están de acuerdo los entrevistados, que existe problemáticas con la restitución del bien, cuando existen alquileres de predios

INTERPRETACIÓN. - se interpreta que en la actualidad existen problemáticas con la restitución del bien, durante mucho tiempo el estado no ha hecho nada para remediar eso

CONCLUSIÓN.- Se concluye que lo que debemos hacer es dar prioridad a la propiedad privada avalar, respaldar como juristas a los propietarios que alquilan sus bienes para de esa manera, tener paz social y en la actualidad existen gran cantidad de inquilinos morosos.

IV. Discusión

De lo concerniente al análisis de los resultados alcanzados en mérito a la recaudación y fluctuación de nuestras informaciones, proyectando como Objetivo General: Indicar de qué manera el desalojo notarial “Express” coadyuva en la restitución del bien inmueble en el Perú, con el fin de que estos descubrimientos puedan producir la discusión con nuestro repositorio. En el Perú, en el año 2017 se creó una ley de desalojo express, que no fue muy útil, se pensó en su momento que era más rápido que el convencional de ese entonces, pero aun la demora existía, porque se tenía que solicitar ante el juzgado de paz letrado, el lanzamiento, y muchas veces la carga procesal y las apelaciones retrasaban el tan llamado desalojo express, en el 2018, con la creación de la ley No 30933, ley de desalojo con la intervención del notario resultaría fácil poder desalojar a los inquilinos morosos y a los que incumplen el contrato de arrendamiento esta norma, que es aplicada en otros países con los mismos problemas, reduciría la precariedad de los inquilinos, y devolvería la paz social, con lo expresado especificaremos de manera extensiva y exegética lo mencionado por cada entrevistado. En este sentido alcanzaremos nuestros resultados para efectuar el paralelismo y discusión con nuestros antecedentes:

Del análisis de nuestra primera pregunta, de la interpretación de la N° 3, se puede observar como coincidencias que los entrevistados VCM1, VAG2, TDS3, CAH4 Y APA5 están de acuerdo, con la creación de la norma, ya que se agilizará los desalojos, que en la parte judicial se demoraba por lo menos más de un año, el entrevistado VCM1 y TDS3, CAH4, señalan que esta modificatoria es beneficiosa para la sociedad. De este modo en la presente pregunta no existe ninguna discrepancia y están de acuerdo los entrevistados, que es un acierto la creación de esta normativa para agilizar los desalojos. Teniendo como Interpretación La creación de la normativa en relación, a los desalojos exprés notariales, ayuda a tener una mayor seguridad jurídica, en relación, a la restitución del bien, en la cultura anglosajona, funciona parecido a eso, la diferencia, es que solo llaman a la policía, de alguna manera, este tipo de proceso monitorio ayudan a la celeridad y economía procesal tal como lo dictaminó el entrevistado VCM1. Concluyéndose que, señalando que es un acierto, la creación de la norma, que regula el desalojo express, en sede notarial, también se concluye que, las personas alquilarían con más tranquilidad sus propiedades, uno de las principales beneficiarias serían, la sociedad.

Respecto a nuestra segunda pregunta, y de acuerdo a la interpretación de la tabla N° 4, se puede observar que como coincidencia se tiene que los entrevistados VAG2, CAH4

coinciden, que este tipo de norma, ayuda a la celeridad procesal, TDS3, VAG2 Y APA5, están de acuerdo que los procesos civiles de desalojo notarial, son paupérrimos y por lo general se demora mucho tiempo para resolver, por otro lado VCM1, VAG2, TDS3, CAH4 Y APA5 señalan que por lo general los procesos de desalojos tienen sobrecarga procesal. No teniendo discrepancia, debido que están de acuerdo los entrevistados, que es el proceso de desalojo es lento y perjudica, por lo general al arrendatario. Teniendo como interpretación que la normativa de desalojo notarial expresa tiene muy buena expectativa, ayuda a la restitución del bien inmueble alquilado y ayuda con la reducción de carga procesal en los juzgados que ven ese tema, se interpreta que los procesos en la actualidad son muy ineficientes, Concluyéndose que el cambio de normativa, en donde amplía las facultades al notario, con la finalidad de ser más eficiente en la restitución del bien alquilado, es positiva, se concluye que los procesos de desalojo en la actualidad, son lentos y los platos rotos los pagan los dueños de los inmuebles. por Vásquez (2017) en su investigación “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”, concluyendo que así mismo realizó una comparación en las normas vigentes que han regulado el desalojo, por lo cual están conforme con la ley, aun así que no se está obteniendo como resultado que no hay una coherencia lógica en las normas que regulan el proceso de desalojo, porque no hay una solución para los propietarios (arrendadores) en cómo proteger su bien inmueble ante inquilinos morosos. Este estudio se asemeja a nuestro resultado en el extremo que brinda su aporte al incluir su conformidad a la creación de esta ley, debido a que ayudan en la agilización de los procesos de desalojo siempre y cuando cumplan con los parámetros para el amparo y protección de los propietarios de los bienes inmuebles en el Perú, pero del mismo modo en la realidad no refleja su funcionalidad.

Asimismo como tercera pregunta, y de acuerdo a la interpretación de la tabla N° 5 se puede observar que como coincidencia se tiene que los entrevistados VAG2, TDS3, coinciden, que este tipo de personas se dedican a este tipo de acciones, es su *modus operandi*, y por lo general, esta acción es repetitiva, por otro lado el entrevistado VCM1 y CAH4, señalaron que cuando es un título fenecido el proceso de desalojo se lleva mediante un proceso en un juzgado civil, y por lo general la duración de estos procesos son de 3 a 4 años, perjudicando a las personas que alquilan el predio. Cuya pregunta no existe ninguna discrepancia y están de acuerdo los entrevistados, que es un acierto la creación de esta normativa para agilizar los desalojos. Teniendo como interpretación que los procesos con título fenecido, se llevan

por la vía de conocimiento y mediante un juez especializado, las personas que son morosas están acostumbradas a realizar estos accionares. Concluyéndose que existe gran cantidad de personas que son deudoras y que existe en la base de datos de deudores cerca de 13000 personas que son deudoras por no pagar la renta, los procesos de desalojo por precario duran entre 3 a 4 años y se ven vía de conocimiento, mediante un juez especializado.

Como cuarta pregunta y de acuerdo a la interpretación de la tabla N° 6 se puede observar que como coincidencia se tiene que los entrevistados VCM1, VAG2, TDS3, CAH4 y APA5, están de acuerdo Usted cree que los desalojos notariales serían hoy en día son una solución para que aseguren sus bienes y no sufran el calvario en que se vive en los procesos judiciales, por otro lado, los entrevistados TDS3, CAH4, señalaron que la norma anterior era un saludo a la bandera, es decir que igual existía demoras, por otro lado los entrevistados señalan tener buenas expectativas con respecto al desalojo express notarial. No existe ninguna discrepancia y están de acuerdo los entrevistados, que los procesos en la actualidad son demasiados engorrosos y largos y no cumplen el rol de control social. Teniendo como interpretación que Los procesos en la actualidad en toda índole son lentos, los jueces ni los trabajadores, están comprometidos, en especial los procesos de desalojo dejan mucho que desear, ya que no avanzan como señala la normativa. Concluyéndose que, los procesos en el Perú en temas civiles son lentos y engorrosos, no cumplen su rol de control social, es un acierto que el estado acepte los desalojos mediante vía notarial, las personas aseguran su bien inmueble y se aseguran no ir a los tribunales, entendiendo que es engorroso. Estos resultados se asemeja a lo concerniente por al autor Leguizamon (2014), “El Desalojo en el contrato de arrendamiento: Un estudio comparado entre Colombia y Los Estado Unidos”, , cuya investigación concluyó que, nace del conflicto que se vive en Colombia cuando las partes celebran el contrato de arrendamiento, y tengan que recurrir a la vía judicial, sus procesos son interminables, se demoran años en solucionar su problema, generando así los conflictos entre el estado y la ciudadanía, motivo por el cual se determina que carece de eficacia de garantizar los derechos de los Colombianos. De este modo existe similitud de este antecedente y los resultados de esta pregunta debido a que ambos coinciden que los trámites judiciales demoran años en buscar la solución adecuada para cualquier tipo de conflicto y más cuando es de desalojo, por lo que se es necesario buscar alternativa que ayuden a la celeridad, como es el caso de que se lleve esos procedimientos en otras instancias administrativas como es la vía Notarial

En lo que atañe de nuestra quinta pregunta y de acuerdo a la interpretación de la tabla N° 7 se puede observar que como coincidencia se tiene que los entrevistados VCM1, y APA5, están de acuerdo que el derecho no es estático y que el derecho se adapta a los problemas sociales y no a la inversa, por otro lado también coinciden VAG2, TDS3 Y CAH4, en relación que este tipo de procedimientos, no afecta el derecho de defensa, ya que el notario dará fe de los documentos y el no emitirá el lanzamiento para la desocupación del predio. No existe ninguna discrepancia y están de acuerdo los entrevistados, que es un acierto la creación de esta normativa para agilizar los desalojos, y que no vulnera el derecho de defensa. Teniendo como interpretación que, El derecho no es una ciencia exacta es una ciencia social y está sujeto a cambios cualitativos, el procedimiento de desalojo express no vulnera el derecho de defensa, porque el notario solo haría la verificación de los documentos. Concluyéndose que, este tipo de procedimiento no vulnera ningún derecho de defensa, y el derecho se adapta a la realidad y no la realidad al derecho.

Para finalizar en relación nuestra sexta pregunta y de acuerdo a la interpretación de la tabla N° 8 se puede observar que como coincidencia se tiene que los entrevistados VCM1, VAG2, TDS3, CAH4, y APA5, coinciden que lo que se debe hacer es dar prioridad a la propiedad privada avalar, respaldar como juristas a los propietarios que alquilan sus bienes ya que esto fomenta a que las personas inviertan más, y por ende esto incrementa la riqueza del país, por otro lado TDS3, CAH4, señalan que en la actualidad aun con la norma vigente existe problemáticas de restitución del bien, también coinciden en que los inquilinos no cumplen con lo que se pacta en un contrato de alquiler ocasionando esta problemática. No existe ninguna discrepancia y están de acuerdo los entrevistados, que existe problemáticas con la restitución del bien, cuando existen alquileres de predios. Teniendo como interpretación que en la actualidad existen problemáticas con la restitución del bien, durante mucho tiempo el estado no ha hecho nada para remediar eso. Concluyéndose que, lo que debemos hacer es dar prioridad a la propiedad privada avalar, respaldar como juristas a los propietarios que alquilan sus bienes para de esa manera, tener paz social y en la actualidad existen gran cantidad de inquilinos morosos. Estos resultados se equipara mucho a lo expresado por Gonzales (2018), en su investigación “Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el proceso de desalojo por posesión precaria, 2016”, cuyo campo de investigación se centró en “señalar que el desalojo por ocupante precaria, tienen una gran relevancia en la sociedad, porque las personas no respetan el derecho de propiedad y

habitualmente se quedan en los predios, sin tener título de propiedad o un documento que sustente dicha posesión, es por ese motivo que se identificó si la validez de un título de propiedad crea la legítima por posesión, y la autoridad competente que es el juez, deberá identificar si realmente provenga o no de un acto o negocio jurídico, Entonces se determina que muchas personas no respetan la exclusividad del derecho de propiedad y usualmente se establecen en predios, sin contar con título alguno que legitime dicha posesión, por consiguiente se debe confirmar si el acto jurídico está plasmado en un documento. Este trabajo tiene mucha similitud con nuestro resultado de esta pregunta debido a que los dos concuerdan que se tiene que brindar mayor propiedad a la protección de los arrendadores que emplean de su bien inmueble para que saquen beneficios contando con todos los documentos en reglas.

V. Conclusiones

Se concluye señalando que, el desalojo express notarial, es la manera más eficiente para la restitución del bien inmueble alquilado, por otro lado también se concluye que por lo general, las personas morosas que no quieren devolver el bien después de haber sido alquilado, es su modo operandi y el proceso judicial en temas de desalojo es engorroso y perjudicial para el que alquila el bien, esto en relación a Casación 2195-2011, Ucayali – IV Pleno Casatorio Civil, esto confirma que se debe de cubrir con todas las formalidades como consta en el cuerpo normativo.

Como segunda conclusión, tenemos, que por lo general, en el país existe gran cantidad de personas que ocupan, un predio alquilado, y se quedan sin pagar las cuotas atrasadas, y la figura de desalojo express notarial es la mejor manera de poder restituir el bien inmueble alquilado.

Por otro lado, se concluye que, los ocupantes precarios, se ve mediante el proceso ordinario, y en un proceso civil, y se demora entre 3 a 5 años la devolución de un bien inmueble, la mejor solución es resolverlo mediante el desalojo notarial.

Como última conclusión, señalamos que el desalojo notarial, debe de tener la cláusula de allanamiento futuro, para que se pueda dar el trámite, también se concluye que este tipo de procedimientos simplifican la labor no solo del juez sino de la personas que quieren que se le restituya el derecho. Esto se relaciona con el IV Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, realizado en Chiclayo, los días 3 y 4 de noviembre de 2017. Que indica que es de suma importancia el empleo de la cláusula de allanamiento por lo cual sobre ella no se puede recaer excepciones ni defensas previas.

VI. Recomendaciones

Primero se recomienda, verificar la lista de deudores morosos, que son de 1300, personas que tiene este problema, por lo general se debe de alquilar a gente que no tuvo inconvenientes anteriores de este tipo, e incluso podrían contratar a empresas que se encargan de buscar a personas con historial crediticio negativo.

Se recomienda contratar un abogado conocedor en temas contractuales con la finalidad que redacte un contrato con allanamiento futuro, y ser validado en vía notarial, con el propósito de que tenga legalidad a la hora de pedir la restitución por vía notarial, este tipo de blindaje se debe de realizar cada vez que una persona realice el alquiler de un bien inmueble.

Se recomienda al estado crear herramientas que ayuden a restituir el bien inmueble alquilado, porque en la actualidad existen personas que no entregan el bien inmueble aun cuando el contrato a fenecido, o tiene varias cuotas atrasadas esto contraviene a la paz social.

Se recomienda que el estado de solución celerate a los proceso que se tiene por varios años sobre la restitución del bien, por el alquiler de un bien inmueble, esta recomendación también va para el poder judicial, que tomen más conciencia para poder ser eficiente en la resolución de esa Litis.

Referencias

- Abanto, T (2016). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*. Revista PUCP (1782). Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wp-content/uploads/sites/125/2017/11/Jaime-David-Abanto-Torres.pdf>
- Arellano H., R. (2002). *Diccionario Práctico de Derecho Procesal Civil*. (1° Ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Arbulu A. (2019). *Desalojo Notarial lo que debes saber*. Recuperado de: <https://bolsainmobiliaria.pe/blog/desalojo-notarial-express-lo-que-debes-saber>
- Cajacuri J., P. (2018). *Desalojo del precario por resolución extrajudicial del contrato: una "mayor complejidad"*. Revista Gaceta civil & procesal civil. (3217). Tomado de: <https://works.bepress.com/paul-cajacurijancachagua/8/download/>
- Caal, D. (2018). *Desalojos forzosos en alta verapaz en el marco del respeto de los derechos humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales en materia de derechos humanos*. (Tesis Pregrado). Recuperado de: <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjrce/2018/07/01/Caal-Rene.pdf>
- Canelo, R. (2006). *La celeridad procesal, nuevos desafíos Hacia una reforma integral del proceso civil en busca de la justicia pronta*. Revista iberoamericana de Derecho Procesal Garantista (3479). Recuperado de: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/AFD8117BA4D5B7CF05257A7E0077571D/\\$FILE/2006_CaneloRaul.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/AFD8117BA4D5B7CF05257A7E0077571D/$FILE/2006_CaneloRaul.pdf)
- Carrasco D., S. (2013). *Metodología de la Investigación Científica. Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. (5° Ed.). Lima, Perú: Editorial San Marcos.
- Castillo, C. (2005). *Los principios procesales en el código procesal constitucional*. Revista PIRHUA (1564). Recuperado de: https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/2066/Principios_procesales_Codigo_procesal_constitucional.pdf?sequence=1

- Fernández A., J. (S/F). *Estudios Jurídicos. Incumplimiento del contrato de hospedaje*. Tomado de: <http://estadisticas.tourspain.es/img-iet/Revistas/RET-91-1986-pag49-62-42356.pdf>
- García, B. (2017). *La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria*. (Tesis de Pre Grado). Recuperado de: http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1336/Garc%C3%ADa_BDK.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- García F. C. (2014). *Celebraciones contractuales*. Lima, Perú: San Marcos
- Gonzales B., G. (2013). *Tratado de los Derechos Reales*. (3° Ed.). Lima, Perú: Juristas Editores
- Gonzales, B. (2016). *¿Desalojo express o nueva ley de arrendamiento?* Revista PUCP. (4271). Recuperado de: <http://www.munizlaw.com/e-mailing/Avisos/ArticuloDesalojo.pdf>
- Gonzales, M. (2018). *Criterios de validez del título adoptados por los jueces civiles de Lima en el proceso de desalojo por posesión precaria, 2016*. (Tesis de Pregrado). Recuperado de: <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/20108>
- Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6°ed.). Lima, Perú: Editorial Mc Graw-Hill.
- Hinostroza M., A. (2008). *Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión*. Lima, Perú: El Búho
- Ledesma N., M. (2009). *Comentarios al código procesal civil, (Tomo I)*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- Leguizamón, C. (2014). *El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos*. (Tesis de Pre Grado). Recuperado de: <http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf>
- López, M. y García, D. (2006). *El desahucio express y la reforma de la Justicia*. Revista La Gaceta Jurídica de Hispacolem. (1023). Recuperado de: <http://www.hispacolex.com/wp-content/uploads/documents/pdf/e16.pdf>
- Martín G., M. (2016). *Especialidades del proceso de desahucio por falta de pago desde un punto de vista doctrinal y jurisprudencial*. Revista de Derecho UNED. (8514)

- Tomado de: http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:RDUNED-2016-18-5060/Especialidades_desahucio.pdf
- Molina S., C. (2005). *Régimen jurídico del incumplimiento y ejecución judicial del contrato de leasing en la república Argentina*. Revista Universitas. (4512) Tomado de: <https://www.redalyc.org/pdf/825/82510914.pdf>
- Mejorada Ch., M. (2006). *Precario ¿y qué?* Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- Monroy, G. (2010). *Los Principios Procesales en el Código Procesal Civil de 1992*. Revista Themis (1524). Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/11057/11569>
- Montero R., J. (2008). *La legitimación en el código procesal civil*. Lima, Perú: Revista de la Universidad de Lima.
- Muñante Ch., J. (2017). *Proceso de desalojo por ocupación precaria a la luz de la jurisprudencia*. Revista Jurídica IPEF. Tomado de: <http://librejur.info/index.php/revistajuridica/article/download/29/42>
- Orrego, L. (2018). La competencia en los proceso de desalojo común y en el proceso de desalojo por ocupante en la Corte Superior de Justicia de Lima en el año 2017. (Tesis Pregrado). Recuperado de: <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/22794>
- Palacios P., E. (2002). *La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda*. Revista Ius et veritas. (4215). Tomado de: http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:M7XrYmSK2ToJ:scholar.google.com/+desalojo+por+vencimiento+de+contrato&hl=es&as_sdt=0,5
- Parejo, C. (2016). Las mejoras en los arrendamientos rústicos en la Ley 49/2015 de 26 de noviembre 2016. (Tesis Postgrado). Recuperado de: https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/71765/Tesis_Parejo%20Carranza%20C%20Antonio%20J..pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Peña H., V. (2008). *La posesión*. Quito, Ecuador: Editorial Universitaria.
- Pozo, S. (2014). *Breves apuntes sobre el nuevo desalojo express para los inquilinos bajo las cláusulas de allanamiento a futuro*. Revista Actualidad Jurídica (2054). Recuperado de: <https://es.slideshare.net/JulioPozoSnchez/desalojo-express-en-actualidad-civil-n-1-agosto-2014>

- Pozo S., J. (2015). *Breves comentarios al nuevo proceso único de ejecución de desalojo*. Revista de Wordks bespress. Tomado de: https://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/11/download/
- Rodríguez G., A. (2007). *La indemnización del daño moral en el incumplimiento contractual*. Revista electrónica UAM Tomado de: <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6114/6577>
- Ronquillo P., J. (2015). *La resolución por incumplimiento y el resarcimiento de daños. Precisiones en torno a su acumulación procesal*. Revista Works beepress. Tomado de: <https://works.bepress.com/jronquillopascual/24/download/>
- Rodríguez G., A. (2008). *La reparación del daño moral en la contratación inmobiliaria*. Revista Scielo. Tomado de: <http://www.scielo.org.co/pdf/dere/n30/n30a06.pdf>
- Quezada, M., L. (2010). *Metodología de la investigación: Estadística aplicada en la*
- Rodríguez, S. (2013). Desahucio exprés. Revista Hispajuris. (1497). Recuperado de: <http://hispajuris.es/wp-content/uploads/2013/10/Desahucio-expr%C3%A9ss.pdf>
- Sánchez, C. y Reyes, M. (2009). *Metodologías y diseños en la investigación científica*. Lima, Perú: Editorial visión universitaria
- Sánchez P., P. (2008). *Manual. El ocupante precario. Doctrina y jurisprudencia* (2° Ed.). Lima, Perú: Jurista Editores
- Tamayo T., M. (2003). *El proceso de la investigación científica*. (4° Ed.). México: Editorial Limusa S A
- Tantaleán O., R. (2019). *Incertidumbre sobre la comunicación de resolución de contrato ¿a veces sí, a veces no? comentarios a la casación 1725-2016 – Lima Este*. Revista Derecho y cambio social. Tomado de: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/Derecho-y-Cambio_n.55.18.pdf
- Távora R., F. (2008). *El Proceso de desalojo precario*. Lima, Perú: Grijley
- Vásquez, Q. (2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*. (Tesis Pregrado). Recuperado de:

http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y



CARTA N° 062-2019/CP DER./UCV SJL

Señores:

NOTARIA SERAFÍN MARTÍNEZ GUTARRA

Presente.-

De mi especial consideración:

Es grato saludarlos cordialmente en nombre de la Universidad César Vallejo – Campus Lima Este y, a la vez, presentar a el/la estudiante **PULIDO ALVARADO ISAMAR CRIS**, identificado(a) con DNI N° 46690904, código universitario N° 6500085554, de la Carrera Profesional de Derecho del XII Ciclo; quien se encuentra desarrollando su proyecto de Investigación titulado: *"El desalojo notarial Express" en la restitución del bien inmueble en Lima centro - 2019.*

En ese sentido, se solicita el permiso y facilidades para que nuestra estudiante realice entrevistas a todos los trabajadores de la Notaría en mención.

Consideramos que este estudio impactará positivamente en la sociedad; y, permitirá que la estudiante realice su trabajo de investigación dada la importancia del tema a tratar.

Agradeciéndole por la atención a la presente, aprovechamos la oportunidad para reiterarle nuestra más alta consideración y estima, y vuestro apoyo al Departamento de Investigación de esta casa de estudios.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



G. Landaure

Dra. Gladys Consuelo Esperanza Landaure Gonzales
Coordinadora de la C.P. de Derecho
UCV – Campus San Juan de Lurigancho





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

San Juan de Lurigancho, 11 de octubre de 2019

CARTA N° 065-2019/CP DER./UCV SJL

Señores:
NOTARIA FORERO
Presente.-

De mi especial consideración:

Es grato saludarlos cordialmente en nombre de la Universidad César Vallejo – Campus Lima Este y, a la vez, presentar a el/la estudiante **PULIDO ALVARADO ISAMAR CRIS**, identificado(a) con DNI N° 46690904, código universitario N° 6500085554, de la Carrera Profesional de Derecho del XII Ciclo; quien se encuentra desarrollando su proyecto de Investigación titulado: *"El desalojo notarial Express" en la restitución del bien inmueble en Lima centro - 2019*.

En ese sentido, se solicita el permiso y facilidades para que nuestra estudiante realice entrevistas a todos los trabajadores de la Notaría en mención.

Consideramos que este estudio impactará positivamente en la sociedad; y, permitirá que la estudiante realice su trabajo de investigación dada la importancia del tema a tratar.

Agradeciéndole por la atención a la presente, aprovechamos la oportunidad para reiterarle nuestra más alta consideración y estima, y nuestro apoyo al Departamento de Investigación de esta casa de estudios.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



G. Landaure

Dra. Gladys Consuelo Esperanza Landaure Gonzales
Coordinadora de la C.P. de Derecho
UCV – Campus San Juan de Lurigancho

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

San Juan de Lurigancho, 11 de octubre de 2019

CARTA N° 064-2019/CP DER./UCV S.J.L.

Señores:

NOTARIA ROSA MARÍA FONSECA LI

Presente.-

De mi especial consideración:

Es grato saludarlos cordialmente en nombre de la Universidad César Vallejo – Campus Lima Este y, a la vez, presentar a el/la estudiante **PULIDO ALVARADO ISAMAR CRIS**, identificado(a) con DNI N° **46690904**, código universitario N° **6500085554**, de la Carrera Profesional de Derecho del XII Ciclo; quien se encuentra desarrollando su proyecto de Investigación titulado: *"El desalojo notarial Express" en la restitución del bien inmueble en Lima centro - 2019*.

En ese sentido, se solicita el permiso y facilidades para que nuestra estudiante realice entrevistas a todos los trabajadores de la Notaría en mención.

Consideramos que este estudio impactará positivamente en la sociedad; y, permitirá que la estudiante realice su trabajo de investigación dada la importancia del tema a tratar.

Agradeciéndole por la atención a la presente, aprovechamos la oportunidad para reiterarle nuestra más alta consideración y estima, y vuestro apoyo al Departamento de Investigación de esta casa de estudios.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



Dra. Gladys Consuelo Esperanza Landaure Gonzales
Coordinadora de la C.P. de Derecho
UCV – Campus San Juan de Lurigancho

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



CARTA N° 063-2019/CP DER/UCV S.JL

Señores:
NOTARIA MUJICA BARREDA
Presente.-

De mi especial consideración:

Es grato saludarlos cordialmente en nombre de la Universidad César Vallejo – Campus Lima Este y, a la vez, presentar a el/la estudiante **PULIDO ALVARADO ISAMAR CRIS**, identificado(a) con DNI N° 46690904, código universitario N° 6500085554, de la Carrera Profesional de Derecho del XII Ciclo; quien se encuentra desarrollando su proyecto de Investigación titulado: *"El desalojo notarial Express" en la restitución del bien inmueble en Lima centro - 2019*.

En ese sentido, se solicita el permiso y facilidades para que nuestra estudiante realice entrevistas a todos los trabajadores de la Notaría en mención.

Consideramos que este estudio impactará positivamente en la sociedad; y, permitirá que la estudiante realice su trabajo de investigación dada la importancia del tema a tratar.

Agradeciéndole por la atención a la presente, aprovechamos la oportunidad para reiterarle nuestra más alta consideración y estima, y nuestro apoyo al Departamento de Investigación de esta casa de estudios.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,



G. Landaure

Dra. Gladys Consuelo Esperanza Landaure Gonzales
Coordinadora de la C.P. de Derecho
UCV – Campus San Juan de Lurigancho

Somos la universidad de los
que quieren salir adelante.



ucv.edu.pe



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

DOCUMENTOS PARA VALIDAR LOS INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Dr. (a). Mgtr. Víctor Augusto Acurio Gutierrez

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS.

Es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y, asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de derecho de la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2019, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en Derecho.

El título del proyecto de investigación es: "El desalojo notarial Express en la restitución del bien inmueble Peruano" y siendo imprescindible contar con la aprobación de especialistas para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas de derecho civil, derecho procesal civil y notarial

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

- Carta de presentación
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones
- Matriz de operacionalización de las variables
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos
- Protocolo de evaluación del instrumento

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente

Firma
ISAMAR CRIS PULIDO ALVARADO

D.N.I.:46690904



Definición conceptual de las variables y categorías

I. Categoría : Proceso de Desalojo

Concepto: Aguilar (2017), El proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para la solución de Litis sobre ocupantes precarios, este tipo de proceso, no necesita carta notarial, de preaviso de desalojo, y solo puede ser tramitado mediante esta vía si tuviese dentro de sus cláusulas, el de allanamiento futuro, y solo se puede ver los casos en la cual el contrato haya fenecido o no haya pagado 3 cuotas acumulativas (p.54)

Sub categoría 1: Por culminación de contrato

Concepto: Una vez que se ha vencido el plazo de contrato de arrendamiento o se ha cursado el aviso del mismo y no se devuelve el bien el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y también tiene derecho a cobrar la penalidad que se hubiere pactado en el contrato, tendrá derecho a cobrar una suma de dinero que es igual a la renta del periodo procedente a la devolución efectiva del bien. El cobro de esta suma o penalidad es una sanción para el inquilino que siga poseyendo de manera ilegal, y no significa de ninguna manera que el contrato siga.

1.1. Sub categoría 2 : Por falta de pago

Concepto: La norma permite colocar en los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, una cláusula de allanamiento, con el objetivo de que el arrendatario pueda recuperar por resolución de este por falta de pago.

Asimismo, son sujetos del procedimiento de desalojo notarial el propietario, administrador o apoderado que haya suscrito válidamente como arrendador el contrato de arrendamiento; y el arrendatario moroso o cuyo contrato ha vencido.

La ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

1.2. Sub categoría 3 : Simplificación

Concepto: Es la mejora de los procesos con base en la evaluación de los datos y la información. Al describir una organización como una red de procesos se proporciona a la alta dirección una herramienta muy útil de gestión.



II. Categoría : Restitución del bien

Concepto: Tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que poseía se desnaturaliza y pasa a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión (Cajacuri, 2018, p.109).

2.1. Sub categoría 1 : Devolución del bien

Concepto: La devolución del bien puede darse mediante carta Notarial, por vía o por conciliación.

2.2. Sub categoría 2 : Al ocupante precario

Concepto: Pueden ser demandados por desalojo: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a que se le puede pedir la devolución un bien. En el proceso de desalojo por ocupación precaria el demandante deberá acreditar la propiedad del bien y el demandado la posesión en virtud de un título.

2.3. Sub categoría 3: Desnaturalización del título

Concepto: Una vez demostrada la desnaturalización del contrato, la consecuencia y efecto no es otra que la determinación de la existencia de un contrato a plazo indeterminado.



Categorías	Concepto	Sub categorías
	Aguilar (2017). El proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para la solución de litis sobre ocupantes precarios, este tipo de proceso, no necesita carta notarial, de preaviso de desalojo, y solo puede ser tramitado mediante esta vía si tuviese dentro de sus cláusulas, el de allanamiento futuro, y solo se puede ver los casos en la cual el contrato haya fenecido o no haya pagado 3 cuotas acumulativas (p.54)	Por culminación de contrato Por falta de pago Simplificación
Desalojo notarial express		
	Tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que posea se desnaturaliza y pasa a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión (Cajacuri, 2018, p.109).	Devolución del bien Al ocupante precario Denaturalización del título
Restitución del bien inmueble		



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Certificado de validez de contenido del instrumento que mide la variable

Definición conceptual de las variables y categorías

N° 1		Pertinencia				Relevancia				Claridad				SUGERENCIAS
		AD	A	B	C	AD	A	B	C	AD	A	B	C	
1.	¿Cuál es su opinión respecto a la nueva propuesta por el estado, de realizarse, un desalojo, de manera rápida como lo es el desalojo notarial?			X										
2.	¿Qué, opina de los procesos de desalojo, en la actualidad, que no cumplen con los requisitos del desalojo express judicial y notarial?			X										
3.	¿Existe en la actualidad, personas que ocupan un predio, con un título fenecido o con título sin pagar la renta, cuál es su crítica?			X										

Observaciones:

ONE: 4485+157

6 de novembre de 2019

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Firma del Experto Informante.

Especialidad: Derecho procesal



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

DOCUMENTOS PARA VALIDAR LOS INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor : Dr. (a). Mgtr. Tito Sierra Contreras

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVEZ DE JUICIO DE EXPERTOS.

Mes es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de derecho de la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2019, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en Derecho.

El título del proyecto de investigación es: "El desalojo notarial Express en la restitución del bien inmueble Peruano" y siendo imprescindible contar con la aprobación de especialistas para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas de derecho civil, derecho procesal civil y notarial

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

- Carta de presentación
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones
- Matriz de operacionalización de las variables
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos
- Protocolo de evaluación del instrumento

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente

Firma

ISAMAR CRIS PULIDO ALVARADO

D.N.I:46690904



Definición conceptual de las variables y categorías

I. Categoría : Proceso de Desalojo

Concepto: Aguilar (2017), El proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para la solución de Litis sobre ocupantes precarios, este tipo de proceso, no necesita carta notarial, de preaviso de desalojo, y solo puede ser tramitado mediante esta vía si tuviese dentro de sus cláusulas, el de allanamiento futuro, y solo se puede ver los casos en la cual el contrato haya fenecido o no haya pagado 3 cuotas acumulativas (p.54)

Sub categoría 1: Por culminación de contrato

Concepto: Una vez que se ha vencido el plazo de contrato de arrendamiento o se ha cursado el aviso del mismo y no se devuelve el bien el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y también tiene derecho a cobrar la penalidad que se hubiere pactado en el contrato, tendrá derecho a cobrar una suma de dinero que es igual a la renta del periodo procedente a la devolución efectiva del bien. El cobro de esta suma o penalidad es una sanción para el inquilino que siga poseyendo de manera ilegal, y no significa de ninguna manera que el contrato siga.

1.1. Sub categoría 2 : Por falta de pago

Concepto: La norma permite colocar en los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, una cláusula de allanamiento, con el objetivo de que el arrendatario pueda recuperar por resolución de este por falta de pago.

Asimismo, son sujetos del procedimiento de desalojo notarial el propietario, administrador o apoderado que haya suscrito válidamente como arrendador el contrato de arrendamiento; y el arrendatario moroso o cuyo contrato ha vencido.

La ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

1.2. Sub categoría 3 : Simplificación

Concepto: Es la mejora de los procesos con base en la evaluación de los datos y la información. Al describir una organización como una red de procesos se proporciona a la alta dirección una herramienta muy útil de gestión.



II. Categoría : Restitución del bien

Concepto: Tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que poseía se desnaturaliza y pasa a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión (Cajacuri, 2018, p.109).

2.1. Sub categoría 1 : Devolución del bien

Concepto: La devolución del bien puede darse mediante carta Notarial, por vía o por conciliación.

2.2. Sub categoría 2 : Al ocupante precario

Concepto: Pueden ser demandados por desalojo: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a que se le puede pedir la devolución un bien. En el proceso de desalojo por ocupación precaria el demandante deberá acreditar la propiedad del bien y el demandado la posesión en virtud de un título.

2.3. Sub categoría 3: Desnaturalización del título

Concepto: Una vez demostrada la desnaturalización del contrato, la consecuencia y efecto no es otra que la determinación de la existencia de un contrato a plazo indeterminado.



Categorías	Concepto	Sub categorías
Desalojo notarial	Aguilar (2017), El proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para la solución de litis sobre ocupantes precarios, este tipo de proceso, no necesita carta notarial, de preaviso de desalojo, y solo puede ser tramitado mediante esta vía si tuviese dentro de sus cláusulas, el de allanamiento futuro, y solo se puede ver los casos en la cual el contrato haya fenecido o no haya pagado 3 cuotas acumulativas (p.54)	Por culminación de contrato
		Por falta de pago
		Simplificación
Restitución del bien inmueble	Tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que poseía se desnaturaliza y paso a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión (Cajacuri, 2018, p.109).	Devolución del bien
		Al ocupante precario
		Desnaturalización del título



Certificado de validez de contenido del instrumento que mide la variable

Definición conceptual de las variables y categorías

N° 1		Pertinencia			Relevancia			Claridad			SUGERENCIAS		
		AD	A	B	C	AD	A	B	C	AD	A	B	C
1.	¿Cuál es su opinión respecto a la nueva propuesta por el estado, de realizarse, un desalojo, de manera rápida como lo es el desalojo notarial?												
2.	¿Qué, opina de los procesos de desalojo, en la actualidad, que no cumplen con los requisitos del desalojo exprés judicial y notarial?												
3.	¿Existe en la actualidad, personas que ocupan un predio, con un título fenecido, o con título sin pagar la renta, cuál es su crítica?												

Observaciones:

Especialidad del validador: _____

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Especialidad: Deportes Acuáticos y Somersault



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

DOCUMENTOS PARA VALIDAR LOS INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Dr. (a). Mgtr. Carlos Enrique Haro Vargas

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS.

Es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y, asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de derecho de la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2019, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en Derecho.

El título del proyecto de investigación es: "El desalojo notarial Express en la restitución del bien inmueble Peruano" y siendo imprescindible contar con la aprobación de especialistas para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas de derecho civil, derecho procesal civil y notarial

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

- Carta de presentación
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones
- Matriz de operacionalización de las variables
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos
- Protocolo de evaluación del instrumento

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente

Firma
ISAMAR CRIS PULIDO ALVARADO

D.N.I.:46690904



Definición conceptual de las variables y categorías

I. Categoría : Proceso de Desalojo

Concepto: Aguilar (2017), El proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para la solución de Litis sobre ocupantes precarios, este tipo de proceso, no necesita carta notarial, de preaviso de desalojo, y solo puede ser tramitado mediante esta vía si tuviese dentro de sus cláusulas, el de allanamiento futuro, y solo se puede ver los casos en la cual el contrato haya fenecido o no haya pagado 3 cuotas acumulativas (p.54)

Sub categoría 1: Por culminación de contrato

Concepto: Una vez que se ha vencido el plazo de contrato de arrendamiento o se ha cursado el aviso del mismo y no se devuelve el bien el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y también tiene derecho a cobrar la penalidad que se hubiere pactado en el contrato, tendrá derecho a cobrar una suma de dinero que es igual a la renta del periodo procedente a la devolución efectiva del bien. El cobro de esta suma o penalidad es una sanción para el inquilino que siga poseyendo de manera ilegal, y no significa de ninguna manera que el contrato siga.

1.1. Sub categoría 2 : Por falta de pago

Concepto: La norma permite colocar en los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, una cláusula de allanamiento, con el objetivo de que el arrendatario pueda recuperar por resolución de este por falta de pago.

Asimismo, son sujetos del procedimiento de desalojo notarial el propietario, administrador o apoderado que haya suscrito válidamente como arrendador el contrato de arrendamiento; y el arrendatario moroso o cuyo contrato ha vencido.

La ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

1.2. Sub categoría 3 : Simplificación

Concepto: Es la mejora de los procesos con base en la evaluación de los datos y la información. Al describir una organización como una red de procesos se proporciona a la alta dirección una herramienta muy útil de gestión.



II. **Categoría : Restitución del bien**

Concepto: Tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que poseía se desnaturaliza y pasa a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión (Cajacuri, 2018, p.109).

2.1. **Sub categoría 1 : Devolución del bien**

Concepto: La devolución del bien puede darse mediante carta Notarial, por vía o por conciliación.

2.2. **Sub categoría 2 : Al ocupante precario**

Concepto: Pueden ser demandados por desalojo: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a que se le puede pedir la devolución un bien. En el proceso de desalojo por ocupación precaria el demandante deberá acreditar la propiedad del bien y el demandado la posesión en virtud de un título.

2.3. **Sub categoría 3: Desnaturalización del título**

Concepto: Una vez demostrada la desnaturalización del contrato, la consecuencia y efecto no es otra que la determinación de la existencia de un contrato a plazo indeterminado.



Categorías	Concepto	Sub categorías
	Aguilar (2017), El proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para la solución de litis sobre ocupantes precarios, este tipo de proceso, no necesita carta notarial, de preaviso de desalojo, y solo puede ser tramitado mediante esta vía si tuviese dentro de sus cláusulas, el de allanamiento futuro, y solo se puede ver los casos en la cual el contrato haya fenecido o no haya pagado 3 cuotas acumulativas (p.54)	Por culminación de contrato Por falta de pago Simplificación
Desalojo notarial express		
Restitución del bien inmueble	Tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que poseía se desnaturaliza y pasa a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión (Cajacuri, 2018, p.109).	Devolución del bien Al ocupante precario Denaturalización del título



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Certificado de validez de contenido del instrumento que mide la variable

Definición conceptual de las variables y categorías

N°	1	Pertinencia			Relevancia			Claridad			SUGERENCIAS		
		AD	A	B	C	AD	A	B	C	AD	A	B	C
1.	¿Cuál es su opinión respecto a la nueva propuesta por el estado, de realizarse, un desalojo, de manera rápida como lo es el desalojo notarial?												
2.	¿Qué, opina de los procesos de desalojo, en la actualidad, que no cumplen con los requisitos del desalojo express judicial y notarial?												
3.	¿Existe en la actualidad, personas que ocupan un predio, con un título fenecido o con título sin pagar la renta, cuál es su crítica?												

Observaciones:

Apellidos y nombres del juez validador Dr. (a)/Mg: Hoyos Vargas Carlos Enrique

Especialidad del validador: Medicina en Derecho Empresarial.

[illegible]

Relevancia: El ítem es apreciado para representar al componente o dimensión específica del constructo

Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Firma del Experto Informante.

Especialidad:



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

DOCUMENTOS PARA VALIDAR LOS INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Dr. (a). Mgtr Abel Pulido Alvarado

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS.

Es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y, asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de derecho de la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2019, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en Derecho.

El título del proyecto de investigación es: "El desalojo notarial Express en la restitución del bien inmueble Peruano" y siendo imprescindible contar con la aprobación de especialistas para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas de derecho civil, derecho procesal civil y notarial

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

- Carta de presentación
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones
- Matriz de operacionalización de las variables
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos
- Protocolo de evaluación del instrumento

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente

Firma

ISAMAR CRIS PULIDO ALVARADO

D.N.I:46690904



Definición conceptual de las variables y categorías

I. Categoría : Proceso de Desalojo

Concepto: Aguilar (2017), El proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para la solución de Litis sobre ocupantes precarios, este tipo de proceso, no necesita carta notarial, de preaviso de desalojo, y solo puede ser tramitado mediante esta vía si tuviese dentro de sus cláusulas, el de allanamiento futuro, y solo se puede ver los casos en la cual el contrato haya fenecido o no haya pagado 3 cuotas acumulativas (p.54)

Sub categoría 1: Por culminación de contrato

Concepto: Una vez que se ha vencido el plazo de contrato de arrendamiento o se ha cursado el aviso del mismo y no se devuelve el bien el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y también tiene derecho a cobrar la penalidad que se hubiere pactado en el contrato, tendrá derecho a cobrar una suma de dinero que es igual a la renta del periodo procedente a la devolución efectiva del bien. El cobro de esta suma o penalidad es una sanción para el inquilino que siga poseyendo de manera ilegal, y no significa de ninguna manera que el contrato siga.

1.1. Sub categoría 2 : Por falta de pago

Concepto: La norma permite colocar en los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, una cláusula de allanamiento, con el objetivo de que el arrendatario pueda recuperar por resolución de este por falta de pago.

Asimismo, son sujetos del procedimiento de desalojo notarial el propietario, administrador o apoderado que haya suscrito válidamente como arrendador el contrato de arrendamiento; y el arrendatario moroso o cuyo contrato ha vencido.

La ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

1.2. Sub categoría 3 : Simplificación

Concepto: Es la mejora de los procesos con base en la evaluación de los datos y la información. Al describir una organización como una red de procesos se proporciona a la alta dirección una herramienta muy útil de gestión.



II. **Categoría : Restitución del bien**

Concepto: Tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que poseía se desnaturaliza y pasa a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión (Cajacuri, 2018, p.109).

2.1. **Sub categoría 1 : Devolución del bien**

Concepto: La devolución del bien puede darse mediante carta Notarial, por vía o por conciliación.

2.2. **Sub categoría 2 : Al ocupante precario**

Concepto: Pueden ser demandados por desalojo: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a que se le puede pedir la devolución un bien. En el proceso de desalojo por ocupación precaria el demandante deberá acreditar la propiedad del bien y el demandado la posesión en virtud de un título.

2.3. **Sub categoría 3: Desnaturalización del título**

Concepto: Una vez demostrada la desnaturalización del contrato, la consecuencia y efecto no es otra que la determinación de la existencia de un contrato a plazo indeterminado.



Categorías	Concepto	Sub categorías
	Aguilar (2017), El proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para la solución de litis sobre ocupantes precarios, este tipo de proceso, no necesita carta notarial, de preaviso de desalojo, y solo puede ser tramitado mediante esta vía si tuviese dentro de sus cláusulas, el de allanamiento futuro, y solo se puede ver los casos en la cual el contrato haya fenecido o no haya pagado 3 cuotas acumulativas (p.54)	Por culminación de contrato Por falta de pago Simplificación
Desalojo notarial express		
Restitución del bien inmueble	Tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que posea se desnaturaliza y pasa a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión (Cajacuri, 2018, p.109).	Devolución del bien Al ocupante precario Denaturalización del título



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Certificado de validez de contenido del instrumento que mide la variable

Definición conceptual de las variables y categorías

N° 1		Pertinencia				Relevancia				Claridad				SUGERENCIAS
		AD	A	B	C	AD	A	B	C	AD	A	B	C	
1.	¿Cuál es su opinión respecto a la nueva propuesta por el estado, de realizarse, un desalojo, de manera rápida como lo es el desalojo notarial?				X									
2.	¿Qué, opina de los procesos de desalojo, en la actualidad, que no cumplen con los requisitos del desalojo express judicial y notarial?				X									
3.	¿Existe en la actualidad, personas que ocupan un predio, con un título fenecido o con título sin pagar la renta, cuál es su crítica?				X									

Observaciones:

Apellidos y nombres del Juez validador Dr. (a)/Mg: Fulgio Guadagno ASD

Apellidos y nombres del juez validador Dr. (a)/Mg: Pulido de Vargas, ASD

Especialidad del validador: Psicología

10 de Novembro de 2019

Relevancia: El ítem es apreciado para representar al componente o dimensión específica del constructo

Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Note: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.

✓

Specialized:



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

DOCUMENTOS PARA VALIDAR LOS INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor: Dr. (a). Mgtr. Martin Esteban Valdivia Cotrina

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS.

Es muy grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y, asimismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante de la escuela de derecho de la UCV, en la sede de San Juan de Lurigancho, promoción 2019, requiero validar los instrumentos con los cuales recogeré la información necesaria para poder desarrollar la investigación para optar el título profesional de Licenciado en Derecho.

El título del proyecto de investigación es: "El desalojo notarial Express en la restitución del bien inmueble Peruano" y siendo imprescindible contar con la aprobación de especialistas para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas de derecho civil, derecho procesal civil y notarial

El expediente de validación, que le hago llegar contiene lo siguiente:

- Carta de presentación
- Definiciones conceptuales de las variables y dimensiones
- Matriz de operacionalización de las variables
- Certificado de validez de contenido de los instrumentos
- Protocolo de evaluación del instrumento

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente

Firma

ISAMAR CRIS PULIDO ALVARADO

D.N.I:46690904



Definición conceptual de las variables y categorías

I. Categoría : Proceso de Desalojo

Concepto: Aguilar (2017), El proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para la solución de Litis sobre ocupantes precarios, este tipo de proceso, no necesita carta notarial, de preaviso de desalojo, y solo puede ser tramitado mediante esta vía si tuviese dentro de sus cláusulas, el de allanamiento futuro, y solo se puede ver los casos en la cual el contrato haya fenecido o no haya pagado 3 cuotas acumulativas (p.54)

Sub categoría 1: Por culminación de contrato

Concepto: Una vez que se ha vencido el plazo de contrato de arrendamiento o se ha cursado el aviso del mismo y no se devuelve el bien el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y también tiene derecho a cobrar la penalidad que se hubiere pactado en el contrato, tendrá derecho a cobrar una suma de dinero que es igual a la renta del periodo procedente a la devolución efectiva del bien. El cobro de esta suma o penalidad es una sanción para el inquilino que siga poseyendo de manera ilegal, y no significa de ninguna manera que el contrato siga.

1.1. Sub categoría 2 : Por falta de pago

Concepto: La norma permite colocar en los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, una cláusula de allanamiento, con el objetivo de que el arrendatario pueda recuperar por resolución de este por falta de pago.

Asimismo, son sujetos del procedimiento de desalojo notarial el propietario, administrador o apoderado que haya suscrito válidamente como arrendador el contrato de arrendamiento; y el arrendatario moroso o cuyo contrato ha vencido.

La ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

1.2. Sub categoría 3 : Simplificación

Concepto: Es la mejora de los procesos con base en la evaluación de los datos y la información. Al describir una organización como una red de procesos se proporciona a la alta dirección una herramienta muy útil de gestión.



II. Categoría : Restitución del bien

Concepto: Tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que poseía se desnaturaliza y pasa a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión (Cajacuri, 2018, p.109).

2.1. Sub categoría 1 : Devolución del bien

Concepto: La devolución del bien puede darse mediante carta Notarial, por vía o por conciliación.

2.2. Sub categoría 2 : Al ocupante precario

Concepto: Pueden ser demandados por desalojo: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a que se le puede pedir la devolución un bien. En el proceso de desalojo por ocupación precaria el demandante deberá acreditar la propiedad del bien y el demandado la posesión en virtud de un título.

2.3. Sub categoría 3: Desnaturalización del título

Concepto: Una vez demostrada la desnaturalización del contrato, la consecuencia y efecto no es otra que la determinación de la existencia de un contrato a plazo indeterminado.



Categorías	Concepto	Sub categorías
	Aguilar (2017), El proceso de desalojo express, es un tipo de proceso especial que fue creado, para la solución de litis sobre ocupantes precarios, este tipo de proceso, no necesita carta notarial, de preaviso de desalojo, y solo puede ser tramitado mediante esta vía si tuviese dentro de sus cláusulas, el de allanamiento futuro, y solo se puede ver los casos en la cual el contrato haya fenecido o no haya pagado 3 cuotas acumulativas (p.54)	Por culminación de contrato Por falta de pago Simplificación
Restitución del bien inmueble	Tiene como finalidad devolver ese derecho de uso y de goce del bien objeto del proceso judicial. Ocurre que el accionante lo solicita por causal de ocupante precario, en cuyo caso, el documento que soporta la posesión sobre el bien, incurra o sea resulta de un incumplimiento de obligaciones contraídas con el propietario del bien, pues es tal situación, el inquilino se transforma en precario, porque el título que posea se desnaturaliza y pasa a ser inválido para tener derecho sobre el bien en posesión (Cajacuri, 2018, p.109).	Devolución del bien Al ocupante precario Denaturalización del título



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Certificado de validez de contenido del instrumento que mide la variable

Definición conceptual de las variables y categorías

N° 1		Pertinencia			Relevancia			Claridad			SUGERENCIAS		
		AD	A	B	C	AD	A	B	C	AD	A	B	C
1.	¿Cuál es su opinión respecto a la nueva propuesta por el estado, de realizarse, un desalojo, de manera rápida como lo es el desalojo notarial?												
2.	¿Qué, opina de los procesos de desalojo, en la actualidad, que no cumplen con los requisitos del desalojo express judicial y notarial?												
3.	¿Existe en la actualidad, personas que ocupan un predio, con un título fenecido o con título sin pagar la renta, cuál es su crítica?												

Observaciones:

Opinión de aplicabilidad: Aplicable (X) Aplicable después de corregir () No aplicable ()

Apellidos y nombres del juez validador Dr. (a) / Mg: MARLEN ESTELA VANDER COPELA

INC: 09471592

Especialidad del validador: Civil

Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

Relevancia: El ítem es apreciado para representar al componente o dimensión específica del constructo

Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

de _____ de 2019

Firma del Experto Informante.

Especialidad: contable

Instrumento de recaudación de datos
(Guía de entrevistas)

Entrevistado 1: Dr. Valdivia Cotrina Martin

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

El desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano

TRANSCRIPCIÓN DE LA ENTREVISTA

1.- ¿Cuál es su opinión respecto a la nueva propuesta por el estado, de realizarse, un desalojo, de manera rápida como lo es el desalojo notarial?

En realidad, me parece interesante la propuesta que acaba de proponer el estado por cuanto hace que el proceso sea más monitorio, más raudas y resuelve el conflicto de intereses que se genera como consecuencia del inquilino que no obstante saber que no tiene ningún derecho sobre el bien y que la ley no lo ampara, sin embargo, por la lentitud de parte del estado, la burocracia que es judicial, los requisitos muy enrevesados que tiene el estado, se aprovecha de eso y vive gratis en un inmueble, de cierto modo podemos ahorrar los civilistas de un acontecimiento sin causa, cuando usted ve un inquilino que a sabiendas de que está incumpliendo inquebrantando la ley, permanece en el inmueble porque conoce las deficiencias de las que adolece el poder judicial, por cual me parece interesante esta propuesta que proviene por el poder ejecutivo.

2.- ¿Qué, opina de los procesos de desalojo, en la actualidad, que no cumplen con los requisitos del desalojo exprés judicial y notarial?

Como cualquier abogado en ejercicio puedo dar fe de que se trata de procesos que no logran la paz social, que es una de las finalidades que persigue el código procesal civil lo vemos en una de las normas del título preliminar, y no logra la paz social por ineficaz, por burocrático, por enrevesado, porque le falta ser un proceso más monitoreo un poco más celebre en el que la parte arrendataria sepa que ante el incumplimiento de sus derechos, cuando la otra parte recurre al órgano jurisdiccional encuentra tutela jurisdiccional realmente efectiva y que no quede solamente como una poesía en la concepción política del estado, las sentencias del tribunal constitucional o la propia ley que se hable de una tutela jurisdiccional efectiva cuando realmente sea efectiva.

3.- ¿Existe en la actualidad, personas que ocupan un predio, con un título fenecido o con título sin pagar la renta, ¿cuál es su crítica?

En cuanto a lo que se refiere al título fenecido estamos hablando dentro del supuesto de lo que es el ocupante precario, que es el que no cuenta con título o que el título ya ha fenecido y el procedimiento para el desalojo del ocupante precario es más tedioso que para el desalojo por otras causales ya sea el vencimiento del contrato, la falta de pago, etc. Porque el proceso judicial de desalojo para un ocupante precario usted lo tiene que incoar ante el juez especializado civil y no ante el juez de paz, ahí no se ve la cuantía si no solo se ve la materia que es ocupante precario y tiene que estar a la diligencia del juez especializado; como todos los abogados litigantes sabemos que ese juez especializado tiene una carga mayor entonces este tipo de procesos se atiende con mucha lentitud. Y en cuanto a lo otro si me parece también que la norma no cumple su objetivo, por ese famoso adagio muscular justicia que tarda no es justicia.

4.- ¿Ud. Cree que los desalojos notariales serian una solución para que aseguren sus bienes y no sufran el calvario del proceso judicial?

Si estoy de acuerdo con esta nueva norma, también estuve de acuerdo con una norma anterior a esta que es una antesala que habla sobre los desalojos por allanamiento previo y de requisitos que el arrendador tenga que pagar los tributos, que se tenga que hacer un contrato con firmas legalizadas, sin embargo esto ha caído en saco roto, es decir se trata de letras muertas solo puesto en el papel ya que en la práctica no se ha implementado por parte de los órganos jurisdiccionales una política jurisdiccional que avale o digamos que le de coerción al cumplimiento de estos contratos, de estas normas ojala esta nueva ley de la cual estamos comentando no caiga en lo mismo, lo que debemos hacer no solo es dación de normas si no antes de dar las normas debemos personas que son los operadores jurídicos de esas normas para que no solo se quede en el papel sino se haga realidad el cumplimiento de la norma.

5.- ¿Cuál sería la opinión de la simplificación del desalojo vía notarial, y si cree que vulnera algún derecho?

El derecho no es una ciencia exacta, es una ciencia social y por ende un solo problema tiene múltiples soluciones y adicionalmente a eso sabemos que el derecho siempre va a ser dialectico, los abogados tenemos diferentes posturas por mi parte es bastante agresiva, revolucionaria porque yo sé que voy en contra la mayoría de abogados que va a decir a través de estos procedimientos tan célebres por la celeridad, por lo monitorio la rápido y lo raudas de estos procesos lo de la efectividad se está canjeando y se están vulnerando derechos fundamentales y ellos alegan o aluden que se trata del famosos derecho de defensa que es parte del repertorio de derechos que contempla el debido proceso digamos que son ortodoxos a mi criterio, conservadores y tienen poca tolerancia al cambio, con el respeto que se merecen mis colegas pero tienen temor al cambio cuando el derecho debe ser una respuesta a los cambios sociales , el derecho tiene que acomodarse a la realidad, la realidad no puede acomodarse el derecho porque si no se deslegitima la norma por lo que la sociedad siente que esa norma no le sirve para nada entonces no respetan las normas, no respetan las autoridades.

6.- ¿Existe en la actualidad, problemas con la restitución del bien inmueble, derivados de alquileres de predios?

Aquí lo que debemos hacer es dar prioridad a la propiedad privada avalar, respaldar como juristas a los propietarios que alquilan sus bienes ya que esto fomenta a que las personas inviertan más, construyan más y alquilen más bajo el principio de la buena fe a mayor tráfico económico eso da como engrandecimiento el estado económico de la nación, si nosotros como juristas le damos la espalda a los que se esfuerzan por tener una propiedad y cuando la alquilan viene otro llámese un moroso y por principios rectores que nosotros nos negamos a darles cierta flexibilidad a esos principios vamos a decir no a este tipo de normas creo que particularmente no vamos a encontrar una salida eficaz. Considero que si hay algunas normas que debería flexibilizarse todo en el derecho de manera general a través del tiempo sin temor a equivocarnos y afirmar que el derecho se ha venido transformando en el tiempo y creo que esta es una reforma que debería darse e implementarse.

Instrumento de recaudación de datos
(Guía de entrevistas)

Entrevistado 2: Mg. Víctor Acuña Gutiérrez

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

El desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano

TRANSCRIPCIÓN DE LA ENTREVISTA

1.- ¿Cuál es su opinión respecto a la nueva propuesta por el estado, de realizarse, un desalojo, de manera rápida como lo es el desalojo notarial?

Estoy de acuerdo con esa medida, primero porque va a favor de los propietarios en cuanto a los bienes inmuebles que desean alquilar y por otro lado fomenta también este tipo de mecanismos lo que es alquiler, muchas veces las personas no alquilan sus propiedades por temor a que le toque un inquilino moroso y no pueda recuperar la propiedad en un tiempo prudente ya que está violando su derecho de propiedad como su patrimonio.

2.- ¿Qué, opina de los procesos de desalojo, en la actualidad, que no cumplen con los requisitos del desalojo exprés judicial y notarial?

Si bien es cierto los desalojos actuales como se está llevando la normativa actual, en teoría según el código procesal civil debería ser rápido según el proceso mismo que se está dando, sin embargo ya sea por las mismas cargas procesales los juzgados o también por la mala praxis de los abogados en demorar los procesos con tantos escritos innecesarios o apelando de manera innecesaria hace que estos procesos duren más de cuatro años en el cual solo afectan al propietario del bien, entonces yo creo que actualmente los procesos de este tipo no están siendo bien atendidos por juicio.

3.- ¿Existe en la actualidad, personas que ocupan un predio, con un título fenecido o con título sin pagar la renta, ¿cuál es su crítica?

Muchas de estas personas se dedican a eso no es que de la noche a la mañana dejan de pagar y listo porque cualquier persona honrada podría retirarse o llegar a un acuerdo con el propietario, según lo que vemos en los medios de comunicación son personas que se dedican a eso sistemáticamente dejan un inmueble esperan que lo desalojen se van a otro inmueble y siguen teniendo ese tipo de conducta lo que debe de hacer el poder judicial lo que está haciendo el estado es salvaguardar el derecho de los propietarios en virtud a ese tipo de personas.

4.- ¿Ud. Cree que los desalojos notariales serian una solución para que aseguren sus bienes y no sufran el calvario del proceso judicial?

Si el fin de este proceso de desalojo notarial es eso, es que las personas puedan recuperar sus inmuebles de manera más rápida evitando así vivir este calvario de tantos años, por tanto, el desalojo notarial como está pensado en la norma si es una norma práctica, si bien es cierto tiene unos vacíos legales que ya la jurisprudencia resolverá y si el fin de la norma es de proteger al propietario.

5.- ¿Cuál sería la opinión de la simplificación del desalojo vía notarial, y si cree que vulnera algún derecho?

Mucho se ha hablado que vulnera el derecho a la defensa al inquilino o que también es inconstitucional porque le está dando un poder al notario que no le corresponde como es la

jurisdicción que en si solo le corresponde al juez y a los árbitros como dice en la constitución. Lo que hace en si el notario es solo constatar documentos para luego pasárselo al juez. Yo creo que también hay que analizar este tipo de procesos desde el punto de vista práctico, en cuanto esto va a beneficiar a los propietarios de los bienes por tanto yo no creo que afecte derechos fundamentales en sí, y por tanto me parece que es un proceso célebre rápido y que cumple con los requisitos que cualquier proceso judicial debería cumplir.

6.- ¿Existe en la actualidad, problemas con la restitución del bien inmueble, derivados de alquileres de predios?

Hay diferentes tipos, no solo se ve el desalojo por precario si no que hay varios tipos de derechos reales que son perjudicados por personas deshonestas que lucran con los bienes ajenos sin pensar en las consecuencias que eso pueda generar a una persona o familia, pues considero que este proceso de desalojo no solo debería centrarse en la restitución de un bien a través de un proceso de desalojo sino en otros tipos de derechos reales como los usufructos u otros en los que este proceso pueda expandirse en un futuro a través de una reforma bajo una jurisprudencia podría decir que también podría emplearse otros tipos de derechos reales entonces si considero que existen personas que atentan contra los bienes de los demás y este es un adecuado mecanismo para tratar de normar este tipo de conductas o desincentivarlas.

Instrumento de recaudación de datos
(Guía de entrevistas)

Entrevistado 3: Mg. Tito Doroteo Sierra Contreras

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

El desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano

TRANSCRIPCIÓN DE LA ENTREVISTA

1.- ¿Cuál es su opinión respecto a la nueva propuesta por el estado, de realizarse, un desalojo, de manera rápida como lo es el desalojo notarial?

Cuando hablamos del desalojo express en mi opinión es beneficioso para la sociedad y para las personas que realizan estos contratos ya que lo que buscan los contratantes es que se dé de manera armoniosa ya que la necesidad es que ambas partes puedan satisfacer sus necesidades que más que esta ley interviene en función de las partes sería muy eficaz

2.- ¿Qué, opina de los procesos de desalojo, en la actualidad, que no cumplen con los requisitos del desalojo exprés judicial y notarial?

Estudiando esta nueva ley que da esa potestad al notario yo creo que habría que resaltar que los procesos de desalojo están sobrecargados en la actualidad por lo cual los propietarios son los perjudicados lo cual aún un es problema que no está resuelto y debería de tratar de resolverse de manera más efectiva.

3.- ¿Existe en la actualidad, personas que ocupan un predio, con un título fenecido o con título sin pagar la renta, ¿cuál es su crítica?

La verdad que ahí si es totalmente dañoso ya que hay un número grande de personas con este problema ya que al alquilar un bien inmueble muchas veces a los que se les alquila el predio están acostumbrados a no pagar aprovechándose del sistema de justicia lo cual es perjudicial a fastidioso para los propietarios del inmueble al verse perjudicados por este tipo de situaciones.

4.- ¿Ud. Cree que los desalojos notariales serian una solución para que aseguren sus bienes y no sufran el calvario del proceso judicial?

Efectivamente si ya que el estado que es quien se encarga de administrar justicia muchas veces es muy demoro y los perjudicados son los arrendatarios ya que la otra parte muchas veces no actúa de buena fe causando perjuicio, entonces si el fin del desalojo notarial es proteger y hacer valer los derechos de quienes alquilan sus bienes inmuebles sería una buena solución para la protección del bien alquilado.

5.- ¿Cuál sería la opinión de la simplificación del desalojo vía notarial, y si cree que vulnera algún derecho?

Básicamente ambas partes tienen sus derechos entonces si esto se simplifica siendo eficaz y eficiente no se estaría vulnerando derechos sencillamente se estaría hablando de una manera de implementar de forma dinámica el desarrollo de un proceso eficaz y protegiendo al arrendador si perjudicar al quien posea un bien en alquiler.

6.- ¿Existe en la actualidad, problemas con la restitución del bien inmueble, derivados de alquileres de predios?

En la actualidad evidenciamos que existe el tema de inquilinos que no cumple con lo que se pacta en un contrato de alquiler, viéndose perjudicados los propietarios de los predios, en cuanto a este tema del desalojo notarial se está implementando y de acuerdo a la norma y de acuerdo al diseño del se debería permitir el tema del desalojo notarial esperando ser una buena alternativa para la solución a estos problemas.

Instrumento de recaudación de datos
(Guía de entrevistas)

Entrevistado 4: Mg. Carlos Enrique Haro Vargas

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

El desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano

TRANSCRIPCIÓN DE LA ENTREVISTA

1.- ¿Cuál es su opinión respecto a la nueva propuesta por el estado, de realizarse, un desalojo, de manera rápida como lo es el desalojo notarial?

De acuerdo a la ley que regula el procedimiento especial de desalojo notarial la ley 30933 desarrolla un procedimiento especial para el desalojo obviamente estableciendo requisitos básicos respecta al tema del no cobro más de dos MESES arrendamiento, respecto al diseño se entiende que es más practico respecto al tema de la participación del notario en acreditar el no pago de mantener los arrendamientos no obstante a ello a la fecha no tenemos esos casos prácticos, sin embargo el tema del impacto en el desarrollo de la carrera procesal de un juzgado normal es totalmente impredecible cuanto pueda durar el proceso. El juez obviamente entrando en un proceso no contencioso respecto a este punto únicamente diría en esta revaluación que es trabajo del notario debería trabajar inmediatamente y ordenar el desalojo, mi única observación seria aterrizar esto a la carga procesal que manejan los juzgados que es ahí la demora.

2.- ¿Qué, opina de los procesos de desalojo, en la actualidad, que no cumplen con los requisitos del desalojo exprés judicial y notarial?

En los temas de los procesos de desalojo actualmente independientemente de la carga procesal que es en efecto importante el hecho de que en un proceso en este caso contencioso de desalojo la demora y el desarrollo de todo proceso demora y esto muchas veces favorece al inquilino precario dándole muchos beneficios y obviamente le da mucha ventaja en esta posición, cuando en realidad la protección debería ser a quien arrenda el inmueble.

3.- ¿Existe en la actualidad, personas que ocupan un predio, con un título fenecido o con título sin pagar la renta, ¿cuál es su crítica?

De acuerdo a los últimos sucesos este último fin de semana cuando conversamos del tema saco un registro con unas 13000 personas que están identificados como inquilinos morosos en realidad tenemos un gran porcentaje de personas que no pagan y se aprovechan del proceso del mismo sistema judicial para seguir viviendo gratis tres, cuatro años en lo que dura un proceso podemos decir que el porcentaje de personas con esa conducta es muy alta, no podemos premiar a pepe el vivo por aprovecharse del mismo sistema, deberíamos cambiar ese paradigma.

4.- ¿Ud. Cree que los desalojos notariales serian una solución para que aseguren sus bienes y no sufran el calvario del proceso judicial?

En cuanto a este tema el papel del notario es acreditar que no se ha cumplido con los pagos respecto al inmueble o realmente el arrendatario no quiere salir del bien, no es

que el notario vaya a ordenar el tema del desalojo el solo va a constatar hechos, es el juez quien debería ordenar en si el proceso obviamente se concentra en hacer la constatación del notario, obviamente el tema del desarrollo en un proceso judicial se ve disminuido va a permitir esto el tema sea más rápido.

5.- ¿Cuál sería la opinión de la simplificación del desalojo vía notarial, y si cree que vulnera algún derecho?

Respecto al arrendador es prácticamente en un 99% el afectado en este tipo de procesos y le va permitir poder sacar a este tipo de personas morosas en un corto plazo. Yo considero que con esto no hay de lesión en la medida de que si nos vamos al mismo tema de diseño de proceso notarial solo vas a poder presentar una contradicción al tema de desalojo si es que has podido tratar el tema de los pagos o si es que has podido acreditar el tema de la renovación del arrendamiento entonces no se está vulnerando el derecho de defensa sencillamente se está dando un desarrollo más dinámico dentro de un proceso judicial porque permite el tema del desalojo notarial.

6.- ¿Existe en la actualidad, problemas con la restitución del bien inmueble, derivados de alquileres de predios?

La actualidad que manejamos evidencia mucho el tema de inquilinos morosos, el desalojo notarial recién se está implementando en cuanto a los procesos, hablarte de que está mejorando todavía vemos los hechos, de acuerdo a la teoría, de acuerdo a la norma y de acuerdo al diseño del procedimiento debería permitir, pero aún no podemos dar por constatación cierta porque todavía no vemos precedentes sobre este tema esperemos que sea lo mejor para la solución a estos problemas.

Instrumento de recaudación de datos
(Guía de entrevistas)

Entrevistado 5: Abogado. Abel Pulido Alvarado

TITULO DE LA INVESTIGACIÓN

El desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano

TRANSCRIPCIÓN DE LA ENTREVISTA

1.- ¿Cuál es su opinión respecto a la nueva propuesta por el estado, de realizarse, un desalojo, de manera rápida como lo es el desalojo notarial?

Me parece muy acertada la decisión del legislador, porque va a permitir un aceleramiento de todos los procesos de desalojo en todo caso a futuros que se encuentran estancados, muchas personas no cumplen con su palabra a buena cuenta al vencimiento de un contrato no se retiran o no pagan la renta y el propietario tiene un calvario un largo recorrido al tener la recuperación del predio.

2.- ¿Qué, opina de los procesos de desalojo, en la actualidad, que no cumplen con los requisitos del desalojo exprés judicial y notarial?

Eso es la realidad critica actual vale decir todos los procesos de desalojo tienen una carga de morosidad increíble cuyo soporte en todos estos años ha sido cargado a las espaldas de los propietarios y el legislador no ha podido este problema.

3.- ¿Existe en la actualidad, personas que ocupan un predio, con un título fenecido o con título sin pagar la renta, ¿cuál es su crítica?

El tema está en que tiene que haber una educación cívica a los ciudadanos en la medida de que ellos deben saber cumplir con su palabra, cumplir con los acuerdos en ese sentido que existen personas que siguen ocupando un predio cuando ha vencido el contrato o buena cuenta no pagan la renta creo son personas que no cumplen el pacto convenido.

4.- ¿Ud. Cree que los desalojos notariales serian una solución para que aseguren sus bienes y no sufran el calvario del proceso judicial?

Como dije al inicio es una decisión acertada pues bastará que el notario constate dos cosas primero que en efecto se esté debiendo la renta y segundo que haya vencido el contrato eso es lo que el notario tendría que constatar.

5.- ¿Cuál sería la opinión de la simplificación del desalojo vía notarial, y si cree que vulnera algún derecho?

Creo que era necesario un cambio más aun cuando existía de alguna manera un atasco, con los inquilinos morosos, el derecho es cambiante y se tiene que adaptar a los cambios sociales.

6.- ¿Existe en la actualidad, problemas con la restitución del bien inmueble, derivados de alquileres de predios?

Desde hace mucho tiempo, existen falencias en el ámbito del alquiler de predios, es decir. Resulta siempre difícil, tratar de sacar a los inquilinos morosos, existe esta problemática durante muchos años, y la crítica es que nunca el gobierno se preocupó por personas que alquilaban el bien.